

Anlage

**A2**

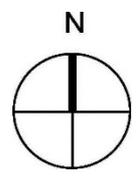
**Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

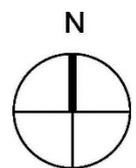
Stand: Satzung; März 2019

# Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Entwurf, September 2018



**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
Stand: Entwurf, September 2018



## 1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

---

Von der Öffentlichkeit sind in der Zeit vom 21.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB Stellungnahmen von 23 Einwendern eingegangen. Die Schreiben wurden nach der räumlichen Lage der Absender geordnet, um einen besseren Überblick über Betroffenheiten zu ermöglichen:

- A) Zunächst sind unter A die Stellungnahmen der Einwender angrenzend bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets aufgenommen.
- B) Danach sind unter B die Stellungnahmen der Einwender im weiteren Umfeld des Plangebiets bzw. im weiteren Stadtgebiet aufgenommen.

Die vorgetragenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind häufig sehr umfangreich, enthalten jedoch sich wiederholende zentrale Kritikpunkte bzw. allgemeine Fragen - wenn auch mit teilweise unterschiedlichen Schwerpunkten oder abweichenden Detailfragen.

Die Erstellung einer überschaubaren und gut nachvollziehbaren Beratungsvorlage durch eine Gegenüberstellung der einzelnen Anregungen und Bedenken mit der jeweiligen städtebaulichen Stellungnahme der Verwaltung sowie der vorgeschlagenen Abwägung bzw. Berücksichtigung in der Planung ist vor diesem Hintergrund kaum möglich.

Zur besseren Übersicht werden daher die sich in den Stellungnahmen wiederholenden zentralen Planungsfragen zunächst inhaltlich zusammenfassend als maßgebliche Abwägungsgrundlage erörtert (**Anlage A2, Abschnitt 1.1, Punkte I-XI**). Anschließend werden die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger mit Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) BauGB jeweils mit Beratungsvorschlägen vorgelegt. Soweit sich Anregungen und Kritik auf die zentralen Planungsfragen beziehen, wird in dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu dem jeweiligen Aspekt auf die entsprechende grundlegende Behandlung Bezug genommen. Auf den Einzelfall bezogene Anregungen werden individuell behandelt.

### 1.1 Zentrale Planungsfragen

---

*Anmerkung: Die zentralen Planungsfragen beziehen sich im Wesentlichen auch auf Themenschwerpunkte, die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Anlage A1) bereits behandelt wurden*

- I. Dichte, Siedlungsstruktur und städtebauliche Qualität
- II. Verkehr und Mobilität
- III. Grünzug, Naherholung, Spielbereiche
- IV. Rückbau Hofstelle
- V. Tiere/Artenschutz, Landschaftsschutz
- VI. Lärmbelastung
- VII. Wertverlust
- VIII. Verfahren
- IX. Entwässerung
- X. Investorengesteuerte Planung
- XI. Baufahrzeuge / Schäden

## I. Dichte, Siedlungsstruktur und städtebauliche Qualität

### Bauvolumen, Dichte, Abstände / Verschattung

Das städtebauliche Konzept ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens weiterentwickelt worden. Die letztlich vorbereitete Dichte und die Gebäudedimensionen werden angesichts des anhaltenden, hohen Wohnungsbedarfs in Bielefeld insgesamt sowie auch konkret im Umfeld der Hochschulen als erforderlich angesehen.

Gleichzeitig werden die vorbereiteten Abstufungen mit höheren Geschossezahlen im Bereich Schloßhof- und Grünewaldstraße und niedrigeren Geschossezahlen in Richtung des von Nord nach Süd ausgerichteten Grünzugs und der Cranachstraße als angemessen und umgebungsverträglich angesehen. Sowohl gegenüber dem umgebenden Bestand als auch innerhalb des Gebiets werden angemessene Abstände zwischen den Gebäuden vorgesehen. Dies gilt insbesondere auch in der solarenergetisch besonders relevanten Nord-Süd-Richtung.

Im Südwesten der Grünewaldstraße wird – mit Rücksprüngen – eine durchgängig straßenbegleitende Bebauung vorbereitet, ausdrücklich um den öffentlichen Straßenraum hier künftig besser zu fassen. Dies wird als städtebaulich sinnvolle Reaktion auf den Bestand östlich der Grünewaldstraße angesehen, der durchgängig querseitig zum öffentlichen Raum orientiert ist.

In Bezug auf den umgebenden Bestand ergeben sich durch die zwischenliegenden, teils relativ breiten Straßenräume etc. bereits große Abstände, bauordnungsrechtliche Abstandserfordernisse werden eingehalten und weit überwiegend deutlich übererfüllt.

Da teilweise (im Süden der Grünewaldstraße) die Westrichtung der bestehenden Bebauung betroffen ist, ist unabhängig davon ergänzend ein Gutachten zu den künftigen Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen eingeholt worden. Dieses zeigt im Ergebnis, dass die gewählte Gebäudestellung und die Abstände im Plangebiet und gegenüber der Nachbarschaft deutlich ausreichend sind. Gegenüber der unverbauten Sicht werden die Besonnungszeiten der Bestandsbebauung kaum merklich eingeschränkt. Eine relevante Änderung hat sich an diesem Ergebnis auch nicht durch die geringfügigen Anpassungen des städtebaulichen Konzepts und damit des Gestaltungs- und Nutzungsplans nach der Offenlage ergeben.

### Überschreitung der Obergrenzen für GRZ / GFZ (BauNVO)

Klarstellend wird hier festgehalten, dass Festsetzungen, die die Obergrenzen des § 17 BauNVO für WA überschreiten, nur in den Teilflächen WA1 und WA2 getroffen werden. In allen anderen Teilflächen wird die Obergrenze für die GRZ jeweils eingehalten und für die GFZ eingehalten oder unterschritten.

Bei einer Betrachtung des Gesamtgebiets würden die Obergrenzen jeweils deutlich unterschritten. Dies verdeutlicht, dass ein insgesamt maßvoll verdichtetes Wohnquartier entwickelt wird.

Die städtebaulichen Gründe der Festsetzung einer GRZ von 0,46 in der Teilfläche WA1 sowie der GFZ von 2,3 in der Teilfläche WA1 und von 1,6 in der Teilfläche WA2, oberhalb der Obergrenzen für GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO liegen in dem Bestreben der Stadt, im direkten Nahbereich des Stadtbahnhaltepunkts ein lebendiges, räumlich klar definiertes Teilquartier zu entwickeln, dass sich aufgrund der räumlichen Nähe der Hochschulen insbesondere für das Studierendenwohnen anbietet.

Es soll gleichzeitig einen Identifikationspunkt für das Gesamtquartier bilden. Das auch baulich mit größeren Bauvolumina zu betonen, ist Teil der städtebaulichen Ziele der Stadt für die Gesamtentwicklung des Quartiers.

Dabei erfolgt eine Abstufung von dem unmittelbar am künftigen Haltepunkt gelegenen Bereich mit den größeren Überschreitungen von GRZ und GFZ sowie dem übrigen Teilquartier mit dem künftigen Schwerpunkt Studierendenwohnen, wo eine geringere Überschreitung nur der GFZ zur Umsetzung der Planungsziele ausreicht.

Dies sind berechnete städtebauliche Gründe im Sinne des § 17(2) BauNVO. Die ausgleichenden Umstände etc. sind ebenfalls in der Begründung dargelegt. Der Verkehrslärmsituation kann durch die getroffenen Festsetzungen angemessen begegnet werden, so dass auch diesbezüglich „die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden“ (§ 17(2) BauNVO).

#### Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur / städtebauliche Qualität

Für das Umfeld des B-Plans Nr. II/1/36.00 ist sowohl die kleinteilige Bebauung z. B. um die Cranachstraße mit Sattel- und Flachdächern als auch die verdichtete Bebauung im Süden der Grünwaldstraße und an Teilen der Schloßhofstraße, ebenfalls mit Sattel- und Flachdächern, prägend.

Insgesamt wird ein zwar relativ verdichtetes, aber gleichzeitig deutlich durchgrüntes Wohngebiet entwickelt. Es wird erwartet, dass ein attraktives Wohnumfeld entwickelt wird. Städtebauliche positive Ausrichtungen der Gebäude zu halböffentlichen Freiräumen/Höfen und zum Grün werden analog zu den Strukturen im Umfeld aufgegriffen und weiterentwickelt.

Die bestehenden Gebäude an der Grünwaldstraße sind i. W. nach Süden ausgerichtet. Durch eine starke Begrünung der Westseite der Grundstücke selbst gehen die Ausblicke hier im Bestand ins Grüne, sind aber weitgehend auf die eigenen umgebenden Freiflächen begrenzt. Das Plangebiet bietet derzeit einen Anblick als ausgeräumter Intensivacker. Die geplante Bebauung sowie die vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum werden die bisherige Situation daher mindestens nicht verschlechtern.

#### Soziale Einbindung / Bevölkerungsstruktur

Um einen angemessenen Beitrag zur Deckung des anhaltenden Wohnbedarfs in Bielefeld zu leisten, wird die Entwicklung verdichteter Wohnformen im Geschosswohnungsbau für den B-Plan Nr. II/1/36.00 als angemessen und erforderlich angesehen. Die vorbereitete Dichte wird angesichts des anhaltenden, hohen Wohnungsbedarfs in Bielefeld insgesamt sowie auch konkret im Umfeld der Hochschulen als erforderlich angesehen. Gleiches gilt für die durchgängige Vorbereitung von Geschosswohnungsbau. Eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern würde dem nicht ausreichend gerecht.

Dabei wird ausdrücklich festgehalten, dass auch im Geschosswohnungsbau an sich sehr verschiedene Wohnformen umgesetzt werden können. Dies ist hier auch konkret vorgesehen. Neben dem geplanten Schwerpunkt des Studierendenwohnens im Nordosten soll z. B. in dem südlich anschließenden Teilquartier an der Schloßhofstraße ein Angebot für die Zielgruppe der Dozenten und sonstigen Uniangehörigen geschaffen werden. Hier spielt das bequeme, gut angebundene Wohnen für einen ggf. eher begrenzten Zeitraum eine wesentliche Rolle, aber auch das typische „Familienwohnen“. Anteilig wird - wie in Bielefeld heute grundsätzlich vorgegeben - öffentlich geförderter Wohnungsbau eingebunden. Daneben soll ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowohl zur Miete als auch teilweise zum Kauf unterbreitet werden.

Das städtebauliche Konzept zum Stand des Entwurfs unterstützt somit die angestrebte breite Nutzerstruktur. Das unterstützt die soziale Einbindung und die Fortentwicklung einer durchmischten Bevölkerungsstruktur.

#### Architektur

Grundlegende Vorgaben für eine ortsangepasste Architektur werden durch die baugestalterischen Festsetzungen gesichert. Darüber hinaus wird die Stadt eine attraktive Quartiersentwicklung auch in Bezug auf die Architektur weiter begleiten und unterstützen. Dazu sollen Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünwaldstraße“ jeweils im Beirat für Stadtgestaltung beraten werden.

## II. Verkehr und Mobilität

### Mobilitätskonzept und Stellplätze

Bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts zum Stand des Entwurfs ist auch ein Mobilitätskonzept entwickelt worden. Es ist anhand der vorgesehenen Anpassungen des städtebaulichen Konzepts und des Nutzungsplans fortgeschrieben worden. Das Mobilitätskonzept bezieht sich ausdrücklich auch auf die günstige Lage des geplanten Wohnquartiers in einem bereits im Bestand sehr gut durch den ÖPNV (überwiegend 10-Minuten-Takt) sowie das umgebende Netz an Fuß- und Radwegen erschlossenen Umfeld. Diese Anbindung wird sich bei Umsetzung der geplanten Stadtbahnlinie 4 bis zum Kreisverkehr Schloßhofstraße/Dürerstraße weiter verbessern. Das Mobilitätskonzept legt damit den Schwerpunkt ausdrücklich nicht auf den individuellen Kfz-Verkehr. Es wird angesichts der aktuellen verkehrlichen Entwicklung in Bielefeld wie auch darüber hinaus als sinnvoll, angemessen und realistisch angesehen. Das Mobilitätskonzept wird in Kapitel 4.4.4d der Begründung erläutert. Gleichzeitig sind die Anregungen zur weitergehenden Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs bereits zum Stand des Entwurfs teils berücksichtigt worden, insbesondere durch vorgesehene Tiefgaragen. Die oberflächige Versiegelung wird dadurch gemindert, die Durchgrünung unterstützt.

### Verkehrsgutachten/Verkehrsverteilung/Zusatzbelastung Holbeinstraße

Das zu der Planung eingeholte Verkehrsgutachten ist in Abstimmung mit dem Fachamt unter Berücksichtigung der Verkehrssituation im Umfeld wie auch des Zusatzverkehrsaufkommens aus dem Plangebiet erstellt worden. Es wurde auf Grundlage des vorliegenden, aktuellen Verkehrsmodells der Stadt und unter Berücksichtigung der umgebenden Knotenpunkte erstellt. Die Verkehrsverteilung wurde gutachterlich prognostiziert. Die Ansätze über das bestehende Verkehrsaufkommen sind zum einen der bundesweiten Verkehrszählung (SVZ) von 2015 sowie aktuellen Zählungen der Stadt Bielefeld aus den Jahren 2015 bis 2017 entnommen worden. Im Sinne einer Betrachtung „auf der sicheren Seite“ ist die im Mobilitätskonzept zu Grunde gelegte Schwerpunktsetzung abseits vom individuellen Kfz-Verkehr im Verkehrsgutachten nicht zu Grunde gelegt worden.

Im Ergebnis ist eine gute Verkehrsqualität auch am Knotenpunkt Schloßhofstraße/Voltmannstraße (Kreisverkehr) festgestellt worden. Dies schließt Wartezeiten zu Spitzenstunden an diesem Knotenpunkt nicht gänzlich aus. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind diese jedoch als gering zu bewerten. Eine unverträgliche Zusatzbelastung der Holbeinstraße wird im Ergebnis nicht erwartet.

Zu aktuell auftretenden Rückstauereignissen in der Schloßhofstraße ist nach Rückkopplung mit dem Amt für Verkehr festzuhalten, dass diese baustellenbedingt sind. Derzeit wird die Voltmannstraße zwischen Schloßhofstraße und Jöllenbecker Straße ausgebaut. Die Fertigstellung ist für April 2019 geplant. Der Baubeginn ist mit dem Kreisverkehr 2017 erfolgt. Vor dem Hintergrund dieser Großbaustelle sind baustellenbedingte Verkehrsbehinderungen im Einmündungsbereich Schloßhofstraße/Voltmannstraße aufgetreten. Mit Abschluss der Baumaßnahme wird sich die Verkehrssituation in diesem Knotenpunkt entspannen.

Im weiteren Aufstellungsverfahren haben sich insgesamt keine Erkenntnisse ergeben, die die im Verkehrsgutachten angewandte Methodik oder die Ansätze in Frage stellen würden. Insofern wird die Planung auch im Hinblick auf die künftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse im Umfeld als verträglich und vertretbar angesehen.

Es wird daher als belastbare Grundlage zur Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrssituation aufgrund des B-Plans Nr. II/1/36.00 gesehen. Gleiches gilt entsprechend für das Schallgutachten. Entgegenstehende Erkenntnisse haben sich im weiteren Aufstellungsverfahren nicht ergeben.

### **III. Grünzug, Naherholung, Spielbereiche**

Die Breite und Ausprägung des geplanten Grünzugs wird einen deutlichen positiven Beitrag zur Wohnqualität sowohl für die künftigen als auch die bereits ansässigen Bewohner bieten. Dabei wird die absolute Breite des Grünzugs gegenüber dessen Ausstattung und Gestaltung als weniger entscheidend angesehen. Dies zeigen auch die vorhandenen Grünzüge im Umfeld mit deutlich unterschiedlichen Breiten, mit denen der Grünzug im aktuellen Plangebiet vernetzt werden wird.

Die geplante Ausgestaltung mit einem zentralen Spielplatz und einzelnen weiteren Aufenthalts-/Platzbereichen („Treffpunkte“) entspricht einer typischen Parkgestaltung, wie sie im Westen des Plangebiets bereits seit Jahrzehnten vorgesehen war. Mit Blick auf die weiteren öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen im Gesamtquartier, insbesondere im Bereich des künftigen Schwerpunkts für das Studierendenwohnen, werden in diese siedlungstypischen Aufenthaltsbereichen keine abwägungsrelevanten Störungen für die bestehende und künftige Wohnnachbarschaft gesehen.

Eine qualitätvolle Grünraumgestaltung wird in den Ausbauplanungen für öffentliche Grünflächen im Rahmen der Umsetzung sowie im erforderlichen Umfang z. B. durch vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Investorengruppe gesichert.

### **IV. Rückbau Hofstelle**

Zur ehemaligen Hofstelle Holbeinstraße 7a/7b ist mit negativem Ergebnis die Denkmalswürdigkeit geprüft worden. Darüber hinaus ist eine gutachterliche Einschätzung ihrer kulturhistorischen Bedeutung eingeholt worden. Dass und warum sich daraus die Vertretbarkeit eines Rückbaus der Hofstelle ergeben hat, ist in der Begründung dargelegt. Der Rückbau soll erfolgen, um angesichts des hohen Wohnraumbedarfs das geplante, maßvoll verdichtete Wohnquartier entwickeln zu können.

Darüber hinaus wird der Hof nicht integriert, da er den durchgängigen Grünzug stark einschränkt. Dies ist auch bereits nach dem ursprünglichen Bebauungsplan der Fall. Eine Integration wäre daher nur möglich, wenn diese Einschränkung des Grünzugs hingenommen würde, oder die bauliche Dichte im Umfeld deutlich reduziert würde. Beides wird angesichts der Planungsziele und des hohen Wohnraumbedarfs nicht als angemessen angesehen. Für Studierendenwohnen wird die ehemalige Hofstelle angesichts des dort verfügbaren räumlichen Potenzials und des hohen Wohnraumbedarfs insbesondere auch für Studierende nicht als geeignet angesehen.

### **V. Tiere/Artenschutz, Landschaftsschutz**

Die Artenschutzbelange sind im Rahmen der Planaufstellung geprüft worden. Sie werden auf Grundlage einer Artenschutzprüfung der Stufe II und der Beratungen dazu mit der unteren Naturschutzbehörde im erforderlichen Umfang durch Festsetzungen berücksichtigt. Der Umgang mit den aufgrund der Planung erforderlichen Ersatzquartieren für Fledermäuse und für den Feldsperling ist parallel zur öffentlichen Auslegung und im Anschluss an diese weiter abgestimmt worden. Die Festsetzungen werden dazu angepasst/konkretisiert. Dazu wird auf die Behandlung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde unter Anlage A2, Abschnitt 2, Lfd.-Nr. 1.4.1 verwiesen. Im Aufstellungsverfahren haben sich keine Aspekte ergeben, die die Ergebnisse der Artenschutzprüfung in Frage stellen oder eine erneute/vertiefende Prüfung erfordern würden.

## VI. Lärmbelastung

### Nähe zur geplanten Stadtbahntrasse

Diese Situation durch das Schallgutachten geprüft worden. Es wurde festgestellt, dass eine verträgliche Wohnbauentwicklung unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Diese wurden bereits zur Offenlage im Bebauungsplan festgesetzt. Auf dieser Grundlage und mit der konkreten Grundrissgestaltung kann der Nähe zu den Verkehrsstraßen angemessen begegnet wird. Die Planung wird im Ergebnis auch in Bezug auf den Verkehrslärm der künftigen Straßenbahnlinie 4 als verträglich und vertretbar bewertet.

### Zusatzbelastung Holbeinstraße

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden aus den oben dargelegten Gründen als belastbare Grundlage auch für die Bewertung der zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen im Umfeld angesehen. Sie sind die das Schallgutachten eingeflossen. Zur Verkehrslärmbelastung der Nachbarschaft aufgrund der Planung hat der Schallgutachter festgestellt:

*„Durch die Verkehrszunahme auf der Dürerstraße und der Schloßhofstraße kommt es an den Gebäuden an den Straßen zu Pegelerhöhungen durch Verkehrslärm um ca. 1 dB. Schon im Bestand liegen die Beurteilungspegel an den beiden Straßen tags über 59 dB(A) und nachts über 49 dB(A) (Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV). Damit liegen die Beurteilungspegel schon heute über den Orientierungswerten der DIN 18005 und je nach Abstand zu den Straßen über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Allerdings sind auch mit dem Plangebiet die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts noch um mindestens 8 dB tags und 5 dB nachts unterschritten. In der Voltmannstraße wird durch den Zusatzverkehr die Verkehrslärmemission nicht mehr erhöht.“*

Es wird davon ausgegangen, dass dieses Ergebnis qualitativ auf die Holbeinstraße übertragen werden kann. Somit wird die Entwicklung des Wohngebiets in Bezug auf den Aspekt des hinzukommenden Verkehrslärms auch mit Blick auf die bestehende Bebauung südlich der Holbeinstraße als vertretbar angesehen. Entgegenstehende Erkenntnisse haben sich im weiteren Aufstellungsverfahren nicht ergeben.

Aufgrund des städtebaulichen Konzepts wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil des aus dem Plangebiet abfließenden Kfz-Verkehrs die neue Anbindung an die Schloßhofstraße nutzen wird. Eine „massive Verkehrszunahme mit Schwerpunkt Holbeinstraße“ wird daher nicht erwartet und hat sich auch nach dem Verkehrsgutachten nicht ergeben. Auch das Erfordernis einer Abbindung der Grünewaldstraße zur Verhinderung einer Verbindung zwischen Schloßhofstraße und Holbeinstraße ist angesichts der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und des Schallgutachtens nicht erkennbar. Aktuell auftretende Rückstauereignissen in der Schloßhofstraße sind nach Rückkopplung mit dem Amt für Verkehr baustellenbedingt (s. o.). Über verkehrsberuhigende Maßnahmen ist bei Bedarf außerhalb der Bauleitplanung zu entscheiden.

## VII. Wertverlust

Das städtebauliche Konzept sieht zwar eine eher verdichtete Bebauung vor, es werden jedoch siedlungsstrukturell angemessene, vielfältige Grünbereiche und weit ausreichende Abstände zu den umgebenden Bebauungen vorbereitet. Durch diese geordnete Fortentwicklung des Siedlungsbestands sind im Umfeld keine planungsrechtlich relevanten Wertminderungen zu erwarten. Im Gegenteil wird eine Steigerung der Attraktivität des Siedlungsbereichs am Gesamtstandort erwartet.

## VIII. Verfahren

### Durchführung nach § 13a BauGB

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 wird für sachgerecht gehalten. Dafür sprechen folgende Gründe:

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang zwischen der bestehenden Bebauung um Cranachstraße, Holbeinstraße, Grünwaldstraße im Süden, Schloßhofstraße und dem Bereich nördlich der Dürerstraße. Der Siedlungsbereich wird auf diesen Flächen organisch fortentwickelt, ohne Überschreitung relevanter Zäsuren. Der wesentliche Schwellenwert von 2 ha Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO wird deutlich unterschritten.

Die Ermittlung der hier für die Frage der Einhaltung des Schwellenwerts nach § 13a(1) Nr. 1 maßgeblichen Grundfläche wird als richtig und sachgerecht angesehen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO zu berechnen. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen nicht berücksichtigt werden.

Die von einigen Einwendern genannten Detailregelungen zur zulässigen Grundfläche betreffen Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, für die bereits § 19 BauNVO selbst im Absatz 4 Überschreitungen zulässt. Diese sind somit nicht bei der für den § 13a(1) Nr. 1 BauGB maßgeblichen Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.

Der Umfang der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO liegt aufgerundet bei rd. 1,85 ha und damit deutlich unter 2 ha.

Angewandt wird hier ausdrücklich § 13a(1) Nr. 1 und nicht § 13b oder § 13a(1) Nr. 2 BauGB.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 04.11.2015, 4 CN 9.14) darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Außenbereichsgrundstücke in Anspruch nehmen. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a (1) Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich.

Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Gemessen daran handelt es sich vorliegend nicht um eine nicht zulässige „Innenentwicklung nach Außen“, das Bebauungsgebiet erfasst den Außenbereich nicht. Das Plangebiet wird bereits jetzt durch die Bebauung an der Cranachstraße, der Hohlbeinstraße und der Schloßhofstraße einerseits sowie nördlich durch die Dürerstraße vom Außenbereich abgegrenzt.

Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich ist zu bestimmen anhand natürlicher Gegebenheiten in der Örtlichkeit. Die Grenze kann durch Bebauung genauso gebildet werden wie durch Bäche, Flüsse, Waldesränder oder auch Straßen. Letzteres ist hier nach Norden hin mit der Dürerstraße der Fall.

Die Möglichkeit der Innenentwicklung ergibt sich hier bereits aus der dargelegten siedlungsstrukturellen Lage im Siedlungszusammenhang. Unabhängig davon ist im vorliegenden Fall gleichzeitig nicht davon auszugehen, dass eine Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans nicht mehr zu erwarten war.

Im Gegenteil: Mit Ausnahme der aktuell überplanten Flächen sind die anderen Teile des Bebauungsplans Nr. II/1/24.00 insgesamt umgesetzt. Aufgrund der bestehenden öffentlichen Straßen wäre eine weitere Umsetzung der Ursprungsplanung mindestens in Teilbereichen jederzeit möglich. Die Umsetzung des Ursprungsplans ist für die aktuell überplanten Flächen in der Vergangenheit an der Verfügbarkeit dieser Flächen gescheitert. Gleichzeitig haben aber sowohl die Eigentümer als auch die Stadt bereits seit Jahren kontinuierlich daran gearbeitet, eine Umsetzung zu ermöglichen. Dass dafür nach so langer Zeit eine mindestens teilweise geänderte Konzeption erforderlich wird, ist offensichtlich.

Im vorliegenden Einzelfall kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsanschauung nicht mehr mit einer Bebauung rechnet. Dies wird auch durch diverse Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bestätigt, in denen geäußert wird, dass klar war, dass über kurz oder lang eine Wohnbebauung im Plangebiet erfolgen wird. Der aktuelle Geltungsbereich ist somit als überplantes Gebiet nach § 30 BauGB zu bewerten und nicht als Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der § 13a BauGB eröffnet ausdrücklich auch die Möglichkeit der Nachverdichtung. Anders als nach § 13 BauGB (sogenanntes „vereinfachtes Verfahren“) ist für das Verfahren nach § 13a BauGB keine Voraussetzung, dass „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“. Die angestrebte stärkere Verdichtung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht kann daher auch im Rahmen der Planaufstellung nach § 13a BauGB erfolgen.

Es ist im § 13a BauGB nicht gefordert, dass sich solche Nachverdichtungsmaßnahmen nicht auch auf Flächen im Siedlungszusammenhang beziehen dürfen, die noch nicht für eine Bebauung vorgesehen waren. Für Innenentwicklungsmaßnahmen kommen nach dem BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg grundsätzlich auch z. B. Grünflächen in Betracht (siehe dort, § 13a, z. B. Rn 30).

Es wird hier dabei deutlich festgehalten, dass die grundlegende Plankonzeption der bisher geltenden Bebauungspläne mit der Verteilung zwischen Baugebiets- und Grünflächen nicht grundlegend aufgegeben, sondern in der Gewichtung verschoben wird. Es bleibt ausdrücklich bei einem wesentlichen Grünzug in Nord-Süd-Richtung und einem untergeordneten Grünzug in Ost-West-Richtung.

Bei einem Bebauungsplan nach § 13a(1) Nr. 1 BauGB (§ 13a BauGB „Fall 1“) gelten zusätzlich ermöglichte Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig. Das Erfordernis zur Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen besteht für diese Planung daher nicht.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung und ihre Dokumentation in einem Umweltbericht sind damit nicht erforderlich. Dies entbindet gleichwohl nicht davon, abwägungserhebliche Belange und damit auch die Umweltbelange, zu prüfen und zu behandeln. Dies wird so durchgeführt, die Vorgehensweise ist im bisherigen Aufstellungsverfahren bereits wiederholt dargelegt worden. Somit wurden gutachterliche Untersuchungen zur Verkehrsentwicklung, zum Schallschutz, zur Verschattung und zum Artenschutz eingeholt. Diese haben keine Belange ergeben, die grundlegend gegen die Entwicklung sprechen würden.

Umweltbelange sind generell bei jeder Bebauungsplanung betroffen. Wäre dies allgemein ein Ausschlusskriterium für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB, so könnte dieses Verfahren an keiner Stelle angewandt werden. Entscheidend ist hier zum einen, dass - aufgrund der Unterschreitung der oben angesprochenen 2-ha-Schwelle - kein „UVP-pflichtiges Vorhaben“ vorbereitet wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 im Westen Grünfläche, im Nordwesten Fläche für die Landwirtschaft und im Osten Wohnbaufläche dar. An der Grenze zwischen den Grün- und Wohnbauflächen besteht keine eindeutige Zäsur z. B. durch eine Straße, einen Bach o. ä. Es wird davon ausgegangen, dass sich die angestrebte Nachverdichtung in Bezug auf den FNP weiterhin im Rahmen von dessen Grundkonzeption bewegt.

Unabhängig davon kann bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB der Bebauungsplan auch vor Änderung oder Ergänzung des FNP aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall. Der FNP ist dann „im Wege der Berichtigung anzupassen“.

Auslegungsdauer

Die Dauer der öffentlichen Auslegung von einem Monat wird hier als angemessen angesehen. Die öffentliche Auslegung hat entsprechend im November/Dezember 2018 stattgefunden. Bei der hier vorliegenden geordneten Entwicklung eines maßvoll verdichteten Wohngebiets mit umfassender Durchgrünung im Anschluss an vorhandene Grünzüge wird keine besondere Betroffenheit von Belangen gesehen, die eine längere Auslegungsfrist erfordern würden. Zumal – über die gesetzliche Forderung im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB hinaus – bereits die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planungsziele informiert wurden und Gelegenheit zur Äußerung hatten.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten gemäß Abs. 2 Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann von einer Angabe, welche umweltrelevanten Informationen verfügbar sind, in der Bekanntmachung abgesehen werden. Dies ist hier so gehandhabt worden, wie auch regelmäßig bei entsprechenden Verfahren in Bielefeld.

**IX. Entwässerung**

In Bezug auf Befürchtungen einzelner Einwender zu Regenwasserrückstau und Starkregenereignissen, insbesondere im Bereich der Holbeinstraße, ist festzuhalten, dass mit der städtebaulichen Planung eine entsprechende Planung des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld zur Entwässerung einhergeht.

Nach der Stellungnahme des Umweltbetriebs im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB kann die geordnete Entwässerung durch Einleitung in die vorhandene Trennkanalisation gesichert werden, wobei die Ableitung aus dem größten Teil der Planflächen in Richtung Schloßhofstraße erfolgen soll. Nach dem Entwurfsstand des B-Plans Nr. II/1/36.00 sind demnach keine Erweiterungen/Ertüchtigungen der bestehenden Kanalisation erforderlich. Die Begründung wird zu den aktuellen Informationen des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld ergänzt.

In Bezug auf die teils geäußerte Befürchtung, dass sich aufgrund der geplanten Wohngebietsentwicklung das Aufkommen wild abfließenden Wassers über die Grünewaldstraße erhöhen würde, die Kanalisation in der Holbeinstraße überlasten würde und zu zusätzlichem Schadenspotenzial am Bestand in der Holbeinstraße führen könnte, ist eine Rückkopplung mit dem für die Stadtentwässerung zuständigen Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld erfolgt. Danach ist festzuhalten, dass in der Grünewaldstraße zum jetzigen Zeitpunkt keine entwässerungstechnischen Anlagen vorhanden sind, so dass es durchaus zu wild abfließendem Oberflächenwasser in Richtung Holbeinstraße kommen kann. Durch die Erschließung des neuen Wohngebiets nach dem B-Plan Nr. II/1/36.00 wird das anfallende Niederschlagswasser aus diesem Bereich zukünftig über die geplanten Kanäle zunächst direkt in der Grünewaldstraße gesammelt und abgeleitet.

Der Überflutungsschutz, den die Stadt Bielefeld im Einklang mit den gültigen Regelwerken bieten kann, ist endlich und es verbleibt ein grundsätzliches Überflutungsrisiko bei außergewöhnlichem Starkregen. Um das Restrisiko zu minimieren, empfehlen sich geeignete Objektschutzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken. Die Eigentümer sind für diese Objektschutzmaßnahmen selbst verantwortlich. Weitere Informationen zum Thema Objektschutz bietet u. a. der vom Umweltbetrieb erstellte Flyer „Schutz bei Starkregen“.

Die weiterführende Kanalisation in der Holbeinstraße ist für den zusätzlichen Anschluss des Einzugsgebiets im südlichen Teil des B-Plans ausreichend dimensioniert. Das unterhalb liegende bestehende Kanalnetz entspricht nachweislich auch trotz des zusätzlichen Anschlusses von Teilen des Plangebiets den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Das Niederschlagswasser wird dabei überstaufrei ins Gewässer eingeleitet. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen können Kanäle jedoch nicht so ausgelegt werden, dass bei außergewöhnlichen Regenereignissen ein vollständiger Schutz vor Rückstau, Überflutungen und Vernässungen gewährleistet ist.

Die zusätzliche Oberflächenversiegelung durch den B-Plan Nr. II/1/36.00 führt aus hydraulischen Gründen folglich zu keinen zusätzlichen Kosten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die untere Wasserbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB u. a. in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung und den Hochwasserschutz keine Bedenken mitgeteilt hat. Es wird somit davon ausgegangen, dass im Umfeld auch nach Umsetzung der Planung keine entsprechenden Schäden zu erwarten sind, die durch das neue Wohnquartier ausgelöst würden.

## **X. Investorengesteuerte Planung**

Die Planung fußt auf den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld, insbesondere im Nahbereich der Hochschulen einen deutlichen Beitrag zur Deckung des anhaltenden Wohnraumbedarfs zu leisten und dabei gleichzeitig eine maßvoll verdichtete, durchgrünte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Bereits damit handelt es sich nicht um eine investorengesteuerte Planung.

Zur Bearbeitung der Planung und der dafür erforderlichen Unterlagen ist ein Dreiecksvertrag zwischen der Stadt, dem Projektträger und dem Planungsbüro geschlossen worden. Dieser beinhaltet auch die Regelung, dass der Projektträger die für die Planung erforderlichen Gutachten beizubringen hat und dass die Untersuchungen mit den jeweiligen städtischen Fachämtern abzustimmen sind. Eine solche Vorgehensweise ist mit dem § 11 BauGB („Städtebaulicher Vertrag“) ausdrücklich bundesrechtlich legitimiert. Auch ist dies das übliche und bewährte Vorgehen bei städtebaulichen Planungen in Bielefeld. Dieses Vorgehen ändert nichts daran, dass die Planungshoheit bei der Kommune liegt.

Auch im hier konkreten Fall haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die auf eine Unangemessenheit der Gutachten/Untersuchungen hindeuten würden.

## **XI. Baufahrzeuge / Schäden**

Schäden, die durch Baustellenbetrieb verursacht werden, sind nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans. Derartige Schäden sind vom Verursacher zu tragen. Im Rahmen der Umsetzung findet ggf. eine Beweissicherung statt.

## **Zusammenfassendes Ergebnis zu den zentralen Planungsfragen**

---

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass durch die Planung ein maßvoll verdichtetes Wohnquartier mit Integration von Grünzügen zur weiteren Vernetzung der Grünbereiche im Bielefelder Westen entwickelt wird.

Dieses nimmt Bezüge aus den stärker verdichteten Bereichen des baulichen Umfelds auf, da an diesem günstig gelegenen Standort in der Nähe der Hochschulen und direkt angrenzend an die geplante Trasse der Stadtbahnlinie 4 und ihren neuen Haltepunkt ein deutlicher Beitrag zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs in Bielefeld geleistet werden soll.

Die zu der Planung eingeholten Gutachten und Fachplanungen haben keine verbleibenden Belange und/oder Umweltaspekte ergeben, die der Planung grundlegend entgegenstehen würden.

Die Planung ist im Ergebnis erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen Schloßhofstraße, Dürerstraße und Holbeinstraße zu fördern.

Die Planung führt zu einem im Grundsatz unvermeidbaren Zielkonflikt insbesondere mit den Belangen der Landwirtschaft, von Natur und Landschaft, mit den Belangen und Interessen von Anliegern, hier der Wohnbevölkerung im direkten Umfeld sowie dem wesentlichen städtischen Ziel, in geordneter, attraktiver Weise den gegebenen Wohnraumbedarfen nachzukommen.

In der Abwägung zwischen den betroffenen Belangen wird die Bauleitplanung auf Grundlage der in der Vorlage erörterten zentralen Rahmenbedingungen und Planinhalte aber weiterhin für vertretbar und für grundsätzlich erforderlich im Sinne der kommunalen Planungsziele gehalten.

## 1.2 Behandlung der Stellungnahmen im Einzelnen

Im Einzelnen sind folgende Stellungnahmen von Bürgern eingegangen:

| Lfd. Nr.   | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)<br>Einwender, Datum<br>(in inhaltlicher Zusammenfassung)  | Abwägungsvorschlag der Verwaltung   |
|--|---|---|
| <b>A) Stellungnahmen von Einwendern angrenzend bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets</b> |   |   |
| 1  | <p><b>Anwohnerin, Bereich Altdorferstraße</b></p> <p>Schreiben vom 11.12.2018</p> <p>Die Einwenderin stellt heraus, dass es um die 6 geplanten Mehrfamilienhäuser westlich der Schloßhofstraße geht. Die Einwenderin möchte, dass die Mehrfamilienhäuser nicht 3- oder 4-geschossig gebaut werden, sondern maximal 2-geschossig.</p> <p>Es wird gefordert, dass sie sich an die vorhandene Bebauung östlich des Plangebietes anpassen sollen; dort stünden überwiegend Flachbauten/1-geschossige Häuser.</p>  | <p>Unmittelbar an der Schloßhofstraße bestehen gegenüber der angesprochenen, geplanten Bebauung zwei dreigeschossige und ein viergeschossiges Gebäude. Auch weiter südlich sind an der Schloßhofstraße auf der Seite des Plangebiets überwiegend dreigeschossige sowie ein viergeschossiges Gebäude vorhanden. Die geplanten baulichen Dimensionen in den Teilflächen WA1 und WA2 werden hier daher als sinnvoll und angemessen angesehen, insbesondere auch mit Blick auf den gegebenen, hohen Wohnraumbedarf.</p> <p><b>Die Anregung wird somit nicht berücksichtigt.</b></p>   |
| 2  | <p><b>Anwohnerin, Bereich Altdorferstraße</b></p> <p>Schreiben vom 20.12.2018</p> <p>Ausdrücklich begrüßt die Einwenderin grundsätzlich die Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen an der geplanten Stelle.</p> <p>Aus folgenden Gründen wird von der Einwenderin jedoch gegen die vorliegenden Planungen Widerspruch eingelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insgesamt sei die Geschosshöhe der geplanten Gebäude sehr hoch, in der Grünewaldstraße z. T. geplant mit vier, in der Schloßhofstr. z. T. mit fünf Geschossen.</li> <li>• Hier fehle grundsätzlich eine Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Grünewald- und Schloßhofstraße sowie in umliegenden Straßen (z. B. Altdorferstr.). Es sei Aufgabe der Stadt(entwicklungs)planung, nicht nur das neue Wohngebiet an sich zu planen, sondern im Sinne einer tatsächlichen Quartiersplanung die umgebende Bebauung und die Anwohnerinnen und Anwohner einzubeziehen.</li> <li>• In der Grünewaldstr. seien die sehr großen Gebäude H 1 bis H 4 im südlichen Planungsgebiet zudem in Nord-Südrichtung ausgerichtet und bildeten somit nach Außen (Richtung bisheriger Bebauung Grünewaldstr.) einen regelrechten „Wall“. Es wird festgestellt, dass die laut Bauamt angestrebte Hofbildung in dem Neubaugebiet</li> </ul> | <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf die bauliche Dichte und die mit der Planung vorbereiteten Bauvolumina wird auf Punkt I in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Ergänzend wird festgehalten, dass das insbesondere mit Blick auf die westliche Lage der geplanten Gebäude H.1 bis H.4 eingeholte Verschattungsgutachten gezeigt hat, dass die gewählte Gebäudestellung und die Abstände im Plangebiet und gegenüber der Nachbarschaft deutlich ausreichend sind und die Besonnungszeiten der Bestandsbebauung gegenüber der unverbauten Sicht kaum merklich eingeschränkt werden.</p> <p>Nach zwischenzeitlicher Rückkopplung mit dem Verschattungsgutachter erwartet dieser auch durch die Anpassungen der Planung nach der Offenlage, die auch das Baufeld des geplanten Gebäudes H3 nach dem Gestaltungsplan betreffen (siehe auch Anlage A2, Abschnitt 3) keine wesentliche Änderung dieser Ergebnisse, am wenigsten für die Bestandsbebauung.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht im südlichen Bereich der Grünewaldstraße auf deren Westseite – mit Rücksprüngen – eine durchgängig straßenbegleitende Bebauung vor, ausdrücklich um den öffentlichen Straßenraum hier künftig besser zu fassen. Dies wird als städtebaulich sinnvolle Reaktion auf den Bestand östlich der Grünewaldstraße angesehen, der durchgängig querseitig zum</p> |

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
|                 | <p>selbst sicher auch erreicht werden kann, wenn diese vier Gebäude variierend in Nord-Süd und Ost-West-Ausrichtung gebaut werden. Zudem sei eine Ost-West-Ausrichtung einiger dieser Gebäude aufgrund der Sonneneinstrahlung auch für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sicher wünschenswert.</p>  | <p>öffentlichen Raum orientiert ist.<br/><b>Die Anregungen werden somit nicht berücksichtigt.</b></p>  |
| <p><b>3</b></p> | <p><b>Anwohnerin, Bereich Altdorferstraße</b><br/>Schreiben vom 20.12.2018<br/>Öffentlichkeitsbeteiligung Grünewaldstr. 11/1/36.00/<br/>Die Einwenderin kritisiert, dass der Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung kurz vor Weihnachten sehr ungünstig gewählt ist! Die Einwenderin freut sich über die Bebauungspläne, denn Schaffung von Wohnraum ist sehr wichtig. Die Einwenderin erschrecken allerdings die vorliegenden Planungen und sie legt deshalb, gegen diese Widerspruch ein.<br/>Es wird festgestellt, dass sie in der Nähe des geplanten Baugebietes wohnt. Sie möge ihre Wohngegend sehr, deshalb liege ihr die Zukunft ihrer Siedlung am Herzen. Sie zeichnet sich besonders durch niedriggeschossige Bebauung und viele Grünflächen aus.<br/>An den Bauplänen fehle es grundsätzlich an der Integration in die bestehende Bebauung. Die Gebäude seien mit vier und fünf Geschossen zu hoch. Die hohen Häuser, die an der Schloßhofstraße entstehen sollen, wirkten wie eine Mauer, so die Einwenderin. Das geplante Gebiet sei gedrungen und reingequetscht. Weiterhin werden die Gebäude viel zu nah an der geplanten Stadtbahnlinie 4 stehen. Mit dem dort entstehenden Lärm, werde es nach Auffassung der Einwenderin kein schönes Wohnen.<br/>Bei dem derzeitigen Verkehrsaufkommen schaffe der Kreisverkehr (Vollmannstraße/Schloßhofstraße) in Stoßzeiten gerade so die Fahrzeuge stockend durchzulassen. Bei 700 neu geplanten Wohneinheiten sei hier akute Staugefahr. Der Kreisverkehr sei erst vor kurzem errichtet worden und müsse berücksichtigt werden!<br/>Der Einwenderin erschließt es sich nicht, wo die Parkplätze entstehen sollen.<br/>Die Einwenderin betont, dass es an Grün fehle! Es sei ein Grünstreifen zu dem Baugebiet an der Kranichstraße geplant. Es wird gefragt, warum nur dort? Einer an der Schloßhofstraße würde einladend und freundlich wirken.<br/>Die Einwenderin wünscht sich einen Architekten oder Stadtplaner, der an der geplanten Stelle einen Wohnraum schafft, der die Bedürfnisse der dort zukünftig wohnenden Menschen be-</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Schaffung von Wohnraum begrüßt wird.<br/>Zu der Einwendung in Bezug auf den Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung ist festzuhalten, dass die Anforderungen nach dem BauGB eingehalten wurden. Regelungen zu Ausschlusszeiträumen für Beteiligungen innerhalb eines Jahres sind dort nicht getroffen. Auch aus der einschlägigen Rechtsprechung ergeben sich keine solchen Ausschlusszeiträume. Gleichzeitig wird mit Blick auf den hohen Wohnraumbedarf eine zügige Durchführung des Aufstellungsverfahrens angestrebt, eine Verschiebung der öffentlichen Auslegung in das Jahr 2019 hinein wurde daher nicht als angemessen angesehen.<br/>Zu den Einwendungen in Bezug auf die bauliche Dichte und die mit der Planung vorbereiteten Bauvolumina wird auf Punkt I in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.<br/>Zu den Einwendungen in Bezug auf die Nähe der geplanten Bebauung zur geplanten Stadtbahnlinie 4 und die damit zu erwartenden Immissionen wird auf Punkt VI in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.<br/>Zu den Einwendungen in Bezug auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen und das Stellplatzangebot wird auf Punkt II in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.<br/>Ergänzend wird dazu festgehalten, dass Stellplätze zum einen entlang der öffentlichen Straßen innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen sind und im Nutzungsplan entsprechend festgesetzt. Zum anderen sind sie in Tiefgaragen geplant, auch dazu enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.<br/>Der Bebauungsplan enthält umfangreiche grünordnerische Festsetzungen, insbesondere die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Zentrum und im Westen des Plangebiets. Daneben ist nicht nur die Heckenpflanzung im künftigen Grünzug entlang der Bebauung an den Cranachstraße festgesetzt, sondern es sind auch umfassende Regelungen zu straßenbegleitenden Baumpflanzungen getroffen. Der Einwand, es fehle an Grün kann somit nicht nachvollzo-</p> |

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
|                 | <p>rücksichtigt. Die Einwenderin fordert, dass das Gebiet die die bereits bestehende Bebauung angepasst werden solle, damit sich ihre Siedlung bereichernd entwickelt.</p>  | <p>gen werden. Eine Heckenpflanzung entlang der Schloßhofstraße ist mit der hier angestrebten Wohnbebauung nicht kompatibel. Bei dem Grünzug im Plangebiet und der Schloßhofstraße mit der künftigen Bebauung handelt es sich um deutlich unterschiedliche städtebauliche Situationen. An den künftigen Grünzug schließen im Westen bestehende private Wohngärten an. Hier ist eine Abstufung durch eine Heckenpflanzung daher städtebaulich sinnvoll. Entlang der Schloßhofstraße wird künftig auch auf der Westseite ein Gehweg entstehen. Dieser wird mehrere Verbindungen in das neue Quartier hinein erhalten. Vor diesem Hintergrund ist eine durchgängige Heckenpflanzung auf der Westseite der Schloßhofstraße mit entsprechender „Barrierewirkung“ strukturell nicht sinnvoll. Auch wäre das Entstehen von „Angsträumen“ zu befürchten. Eine künftige Gestaltung der Schloßhofstraße mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen analog zum teilweisen Bestand im Süden bleibt davon unbenommen. Die Schloßhofstraße liegt jedoch i. W. nicht im Plangebiet, Festsetzungen dazu sind im Bebauungsplan daher nicht möglich.</p> <p>Insgesamt wird ein zwar relativ verdichtetes, aber gleichzeitig deutlich durchgrüntes Wohngebiet entwickelt. Es wird erwartet, dass ein attraktives Wohnumfeld entwickelt wird.</p> <p><b>Zusammenfassend sind die Anregungen wie oben dargelegt teilweise bereits zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt worden, im Übrigen werden sie nicht berücksichtigt. Die gestellten Fragen werden oben beantwortet.</b></p> |
| <p><b>4</b></p> | <p><b>Eigentümer, Bereich Altenberndstraße</b></p> <p>Schreiben vom 20.12.2018</p> <p>Der Einwender stellt fest, dass er als Miteigentümer des Grundstücks ..., durch den o. g. Bebauungsplan unmittelbar in seinen Rechten betroffen ist.</p> <p>Seinen Informationen nach sollen im Rahmen des Planes 750 Einheiten auf engstem Raum entstehen. Dem Vernehmen nach seien die zur Erstellung des neuen Bebauungsplanes notwendigen Sachgutachten nicht durch das Stadtbauamt, sondern durch den Investor selbst in Auftrag gegeben worden.</p> <p>Es stehe zu befürchten, dass bei Realisierung des Planes ohne Rücksicht auf Anwohner und Umwelt (Landschaftsverbrauch, Lärmbelästigung, Verkehrsaufkommen etc.) ein neuer sozialer Brennpunkt geschaffen wird.</p> <p>Der Einwender widerspricht den Planungen</p> | <p>Mit dem Bebauungsplan wird ein insgesamt zwar relativ verdichtetes, aber gleichzeitig deutlich durchgrüntes Wohngebiet entwickelt. Ein sozialer Brennpunkt ist aus dieser geordneten Siedlungsentwicklung nicht zu erwarten. Ergänzend wird dazu auf Punkt I in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Umweltbelange werden umfassend berücksichtigt, dazu wird auf die Begründung verwiesen.</p> <p>Zur Bearbeitung der Planung und der dafür erforderlichen Unterlagen wird auf Punkt X in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p><b>Der Widerspruch gegen die Planung wird vor diesem Hintergrund zur Kenntnis genommen. Akteneinsicht ist grundsätzlich möglich.</b></p>  |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | daher mit Entschiedenheit und bittet um Akteneinsicht in die Planungsakten.  |  |
| 5 | <p><b>RA für Eigentümer, Bereich Cranachstraße</b></p> <p>Schreiben vom 18.12.2018</p> <p>Unser Mandant ist Alleineigentümer .... Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Es grenzt unmittelbar und direkt an das Bebauungsplangebiet an. Unser Mandant ist durch die Bauleitplanung unmittelbar betroffen. Unmittelbar an seiner Grundstücksgrenze ist die Anlage eines großen Spielplatzes geplant. Das Grundstück unseres Mandanten wird erheblichen und letztendlich unzumutbaren Lärmbelastungen ausgesetzt sein. Die Bauleitplanung lässt in diesem Punkt eine sach- und interessengerechte Abwägung vermissen. Es besteht somit ein Abwägungsdefizit.</p> <p>Zudem besteht an der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erhebliche Bedenken.</p> <p>Zu den Einwänden und Bedenken im Einzelnen:</p> <p>1. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB</p> <p>Das von der Stadt Bielefeld gewählte sog. beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist für die beabsichtigte Bauleitplanung unzulässig.</p> <p>a)</p> <p>§ 13a BauGB ist im Zuge der Innenentwicklungsnovelle in das BauGB eingefügt worden, um zukünftig innerstädtische Nachverdichtungen zu beschleunigen. § 13 a BauGB stellt ein Instrument der Innenentwicklung dar. Diese gesetzgeberische Intention hat zur Folge, dass Bebauungspläne im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf geschlossene Ortslagen beschränkt sind. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.</p> <p>BVerwG, Entscheidung vom 04.11.2015 -4 Cn 9/14-;</p> <p>OVG Niedersachsen, Entscheidung vom 22.04.2015 1 Kn 126/13-</p> <p>Außenbereichsflächen dürfen somit gerade nicht in einem Bebauungsplan nach 13a BauGB überplant und einer Bebauung zugeführt werden, wenn sie den Siedlungsbereich nach außen erweitern. Dies gilt selbst dann, wenn die Außenbereichsflächen stark von angrenzender Bebauung geprägt sind und eine Einbeziehungssatzung nach § 34 IV Nr. 3 BauGB in Betracht kommen könnte.</p> <p>BVerwG, Entscheidung vom 04.11.2015 -4 Cn 9/14-</p> <p>Die Erweiterung des Siedlungsbereichs in den</p> | <p>Zur zusammenfassenden Einleitung der Stellungnahme wird auf die folgenden Darlegungen zu den Punkten 1 und 2 der Stellungnahme verwiesen.</p> <p><b>Zu Punkt 1 der Stellungnahme</b> wird zunächst auf Anlage A2, Abschnitt 1.1, Punkt VIII verwiesen. Ausdrücklich wird dazu festgehalten:</p> <p>Die Ermittlung der hier für die Frage der Einhaltung des Schwellenwerts nach § 13a(1) Nr. 1 maßgeblichen Grundfläche wird entgegen der Einwendung als richtig und sachgerecht angesehen. Die vom Einwender genannten Detailregelungen zur zulässigen Grundfläche betreffen Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, für die bereits § 19 BauNVO selbst im Absatz 4 Überschreitungen zulässt. Diese sind somit nicht bei der für den § 13a(1) Nr. 1 BauGB maßgeblichen Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.</p> <p>Angewandt wird hier somit ausdrücklich § 13a(1) Nr. 1 und nicht § 13b oder § 13a(1) Nr. 2 BauGB.</p> <p><b>Zu Punkt 2 der Stellungnahme:</b></p> <p>Das Grundstück des Einwenders liegt bereits nach dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. II/1/24.00 an der auch im B-Plan Nr. II/1/36.00 wieder festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie an einem öffentlichen Gehweg nach dem Ursprungsplan. Auch nach dem Ursprungsplan war somit bereits die Errichtung eines Spielplatzes in der Nähe des Grundstücks des Einwenders möglich. Im B-Plan Nr. II/1/36.00 wird die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche lediglich dahingehend klargestellt, dass eine Parkanlage einschließlich Spielflächen vorgesehen ist (Festsetzung der Zweckbestimmung „Park einschließlich Spielflächen“). Die genaue Ausgestaltung und Lage des geplanten Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden erst im Rahmen der Umsetzung letztlich konkretisiert. Die Größe wurde vom Fachamt entsprechend der einschlägigen Bemessungsgrundlagen und Richtlinien sachgerecht ermittelt.</p> <p>Bei dem geplanten Spielplatz und den vorgesehenen Platzflächen („Treffpunkte“) in der öffentlichen Grünfläche handelt es sich um typische Bestandteile eines Parks. Im Bereich des geplanten Studierendenwohnens ist eine großzügige Gestaltung des</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Außenbereich ist nicht durch § 13a BauGB gedeckt und somit planungsrechtlich unzulässig. Die mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bezweckte Innentwicklung kann sich nur auf einen vorhandenen Siedlungsbereich bzw. -zusammenhang beziehen. Mit der beabsichtigten Bauleitplanung werden hingegen Flächen überplant, die zum Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB gehören. Das Plangebiet gehört zu der sich in westlicher Richtung ausdehnenden Außenbereichslandschaft. Die Landschaft ist geprägt durch Acker- und Wiesenflächen, teilweise durchgrünt mit einzelnen Baumgruppen. Auf jeden Fall ist die Fläche derart groß, dass sie als großflächige Außenbereichsinsel zu werten ist.</p> <p>Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wäre nur unter den Voraussetzungen des § 13b BauGB möglich. Die Voraussetzungen liegen allerdings nicht vor. Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist nach § 13b BauGB nur möglich bei Flächen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm. Schon nach den eigenen Berechnungen des Bauamtes der Stadt Bielefeld liegt die der Bauleitplanung zugrunde liegende Grundfläche deutlich über diesem Schwellenwert.</p> <p>b)</p> <p>Unabhängig davon liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB nicht vor. Nach § 13a I Nr. 1 BauGB kommt ein beschleunigtes Verfahren nur in Betracht, wenn das Planungsgebiet eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm aufweist. Nach den Berechnungen der Stadt Bielefeld beläuft sich die maßgebliche Fläche auf gerundet 18.500 qm. Diese Flächenberechnung ist allerdings im Ergebnis fehlerhaft. Ausschlaggebend ist die insgesamt durch die Festsetzungen ermöglichte Grundfläche. Diese ermittelt sich nach § 19 II BauNVO nach Maßgabe der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ. Offensichtlich ist die Stadt Bielefeld hierbei von der von ihr ermittelten Wohnbaufläche von 45.660 qm sowie einer GRZ von 0,4 ausgegangen. Hierbei ist allerdings übersehen worden, dass nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilbereichen des Planungsgebietes eine über 0,4 hinausgehende GRZ festgesetzt ist. Nach Ziff. 2.1.2 ist auf der Teilfläche WA 1 eine Gesamt-GRZ von 0,7 und nach Ziff. 2.1.3 für die Teilfläche WA 4 sogar eine Gesamt-GRZ von 0,8 festgesetzt. Gerade bei der Teilfläche WA 4 handelt es sich um die größte Fläche des gesamten Planungsgebietes. Die Fläche erfasst etwas über 50 % der Gesamtfläche.</p> <p>Berücksichtigt man für diese Fläche eine GRZ</p> | <p>Innenhofs einschließlich eines konkret festgesetzten „Bewohner-Quartiersplatzes“ vorgesehen. Dieser Bereich bietet abseits bestehender Wohnbebauung ein hohes Potenzial als halböffentlicher, informeller Aufenthalts- und Kommunikationsbereich vor allem für die hier künftig wohnenden Studierenden. Ein relevantes Ausweichen von Studierenden in den öffentlichen Grünzug – auch in den Abendzeiten – ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.</p> <p>Weiterhin zeigen die mit Hinweisfunktion in den Nutzungsplan eingetragenen, vorgesehenen Wegeführungen und Platzbereiche, dass die Spielfläche nicht unmittelbar an der Grenze des Einwandergrundstücks vorgesehen ist, sondern in einem deutlichen Abstand dazu. Darüber hinaus enthält der B-Plan Nr. II/1/36.00 entlang der bestehenden Wohngrundstücke an der Cranachstraße die Festsetzung einer Heckenpflanzung, die eine angemessene Abstufung zwischen bestehenden Privatgärten sowie dem lange geplanten und mit dem aktuellen B-Plan reaktivierten Grünzug östlich der Cranachstraße unterstützen.</p> <p>Das diesbezüglich vorgeworfene Abwägungsdefizit besteht somit nicht. Unzumutbare Lärmbelastigungen der Nachbarschaft sind aus einer aktualisierten Übernahme und damit absehbar zu erwartenden Umsetzung der langjährigen, verbindlichen Planung eines öffentlichen Grünzugs u. a. entlang des Einwandergrundstücks nicht zu erwarten. Lediglich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass Kinderlärm als sozialadäquat einzustufen ist.</p> <p>Gleichwohl ist der Einwand zum Abstand des zentralen Spielplatzes zu den Grundstücken an der Cranachstraße berücksichtigt worden, indem er in der parallel stattfindenden Vorplanung der öffentlichen Grünfläche weiter nach Osten in das dort vorgesehene, zentrale Wededreieck verschoben wurde. Diese ist mit Hinweisfunktion im Nutzungsplan aktualisiert worden (siehe auch Anlage A2, Abschnitt 3).</p> <p><b>Zusammenfassend werden die Anregungen wie oben dargelegt teilweise berücksichtigt und teilweise nicht.</b></p> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>von 0,8, ergibt sich eine weitaus größere Grundfläche, die den Schwellenwert von 20.000 qm deutlich übersteigen dürfte.</p> <p>c)</p> <p>Letztlich sind auch die Voraussetzungen nach §§ 13a I Nr. 2. BauGB nicht erfüllt. Die bislang vorgenommenen Umwelt- und Emissionsprüfungen belegen, dass durchaus mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.</p> <p>Insoweit sind die Aussagen des Artenschutzgutachtens nicht überzeugend. Nach den artenschutzrechtlichen Untersuchungen steht jedenfalls fest, dass zahlreiche unter den Artenschutz fallende Vögel ihre Brut- und Nistplätze verlieren. Die Annahme, dass mit den im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen eine Kompensation geschaffen wird, überzeugt nicht. Diese Grünflächen werden jedenfalls durch Geh- und Radwege durchzogen. An zentraler Stelle ist sogar ein sehr großer Spielplatz geplant. Die zukünftige Situation ist auch nicht ansatzweise mit der jetzigen Situation vergleichbar. Die gesamte Planfläche ist derzeit von jeglicher Bebauung freigehalten. Sie stellt ein ungestörtes Refugium für die artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten dar.</p> <p>2. Lärmemissionen</p> <p>Durch die Realisierung des geplanten Spielplatzes direkt an der Grundstücksgrenze unseres Mandanten wird dieser unzumutbaren Lärmemissionen ausgesetzt sein.</p> <p>Es wird hierbei nicht verkannt, dass nach § 22 Absatz 1 a BImSchG Geräuscheinwirkungen, die u. a. von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen. Offenbar soll der Spielplatz den gesamten Bedarf der neu entstehenden Siedlung decken. Entsprechend groß ist der Spielplatz auch in den Plänen dimensioniert dargestellt. Ob vor diesem Hintergrund von einem „Regelfall“ ausgegangen werden kann, ist zweifelhaft.</p> <p>Zudem müsste gewährleistet werden, dass die Nutzung dieses Spielplatzes ohnehin nur für Kinder in einem Alter bis max. 14 Jahre erfolgt. Da in dem Neubaugebiet zahlreiche Studentenwohnungen errichtet werden, kann von vornherein nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Spielplatz auch von Studenten – vor allem in den Abendzeiten – genutzt wird.</p> <p>Aus diesem Grunde regen wir an, den Spielplatz so zu verlegen, dass weder das Grundstück unseres Mandanten noch die übrigen unmittelbar an der Bebauungspiangrenze errichteten Einfamilienhäuser durch Lärmemissionen belastet werden. Zu diesem Zweck könnten die Baugrenzen nach Westen hin entspre-</p> |  |
|--|--|

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
|                    | <p>chend verlegt werden, sodass zwischen den geplanten Wohngebäuden Freiflächen entstehen, auf denen der Spielplatz oder ggf. auch mehrere kleine Spielplätze errichtet werden können. Dies hätte ohnehin den Vorteil, dass die Spielplätze weitaus zentraler zu den Wohngebäuden errichtet würden.</p> <p>Hinzu kommt, dass die fußläufige Verbindung zwischen den Studentenwohnheimen sowie der Fachhochschule und der Universität unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze unseres Mandanten vorbeiführt. Auch dies wird zu einer erheblichen Belastung - nicht nur in lärmtechnischer Hinsicht - führen. Zu überlegen wäre, diese fußläufige Verbindung zu kappen.</p>   |   |
| <p><b>6, 7</b></p> | <p><b>Eigentümer, Bereich Cranachstraße</b></p> <p>Schreiben vom 13.12.2018</p> <p>Es wird an das harmonische Gespräch erinnert, das die Einwender vor einigen Monaten geführt haben.</p> <p>Die Einwender weisen darauf hin, dass sie schon seinerzeit Verständnis für die Bebauung der Freifläche gezeigt haben.</p> <p>Nun liege ein überarbeiteter Bebauungsplan vor, in dem die Änderungsvorschläge seitens der Einwender und die der umliegenden Bewohner berücksichtigt wurden. Dies sei sehr positiv und werde dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einen Änderungswunsch haben die Einwender dennoch: der aktuelle Plan sehe einen „Treffpunkt“ direkt hinter ihrem Grundstück ... vor. Wie die Einwender wissen, kann ein Treffpunkt mit Ruhestörungen, auch nachts, einhergehen. Nach Auffassung der Einwender wäre es besser, den Treffpunkt Richtung Stadtbahnendhaltestelle nordwestlich Gebäude D2 zu verlegen, um für die Nachbarn und für die Einwender nächtliche Belästigungen möglichst zu vermeiden.</p> <p>Die Einwender möchten zu bedenken geben, dass durch die Stadtbahnverlängerung, die Verbreiterung der Straßen und Zufahrtswege, sowie dem Kreisverkehr an der Dürer/Schloßhofstr. mit einem erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen sei, welches zu einer erheblichen Lärmbelastung führen werde. Das Grundstück der Einwender ist in dieser Hinsicht direkt betroffen und leider werde die Bebauung der angrenzenden Flächen einen Wertverlust des Hauses der Einwender zur Folge haben.</p> <p>Die Einwender bitten daher darum, den oben beschriebenen „Treffpunkt“ Richtung Stadtbahnendhaltestelle nordwestlich Gebäude D2 zu verlegen.</p> | <p>Die i. W. der Bebauung/Quartiersentwicklung zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Eintrag der nach einer landschaftsplanerischen Vorplanung vorgesehenen Wege und Platzbereiche des öffentlichen Grünzugs im Gestaltungs- und Nutzungsplan dient lediglich Informationszwecken, es handelt sich nicht um verbindliche Flächenzuordnungen.</p> <p>Die genaue Ausgestaltung und Lage des geplanten Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden erst im Rahmen der Umsetzung letztlich konkretisiert. Die Größe wurde vom Fachamt entsprechend der einschlägigen Bemessungsgrundlagen und Richtlinien sachgerecht ermittelt.</p> <p>Der Eintrag „Treffpunkt“ kann sich auf eine Gestaltung mit Bänken, mit einem Fitnessgerät oder auch auf eine reine Platzfläche ohne zusätzliche Ausstattungsgegenstände beziehen. Details werden erst im Zuge der späteren Ausbauplanung definiert. Der Wunsch, in der Nähe der bestehenden Grundstücke an der Cranachstraße eine Gestaltung vorzunehmen, die zusätzliche nächtliche Lärmbelastungen dort möglichst unterbindet, wird daher zur Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen verkehrsbezogenen Themen beziehen sich auf die Planungen der Stadtbahnlinie 4, der Dürer- und der Schloßhofstraße. Diese sind nicht Bestandteil des B-Plans Nr. II/1/36.00. In Bezug auf die Stadtbahnlinie sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im geltenden B-Plan Nr. II/G 21 definiert, diese werden durch den B-Plan Nr. II/1/36.00 nicht berührt. Auf Grundlage der zu diesem aktuellen B-Plan eingeholten Verkehrs- und</p> |

|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
|                 |  | <p>Schallgutachten ist für die Bebauung an der Cranachstraße durch das Wohnquartier Grünewaldstraße nicht mit relevantem zusätzlichen Verkehrslärm zu rechnen.</p> <p>Ein städtebaulich relevanter Wertverlust des Einwandergrundstücks ist mit Blick auf die vorbereitete, geordnete Wohnbauentwicklung nicht zu erwarten.</p> <p><b>Im Ergebnis wird der Anregung zur Verlagerung des mit Hinweisfunktion im Gestaltungs- und Nutzungsplan eingetragenen „Treffpunkts“ jedoch nicht gefolgt.</b></p>  |
| <p><b>8</b></p> | <p><b>Anwohner, Bereich Cranachstraße</b></p> <p>Schreiben vom 21.12.2018</p> <p>Der Einwender möchte vorausschicken, daß eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung zwischen der Grünewaldstraße und der Schloßhofstraße sinnvoll sei und an die bisherige Bebauung angepaßt werden solle.</p> <p>Für den Bereich zwischen Grünewaldstraße u. Cranachstraße solle die Bebauung vorsichtig angepaßt und berücksichtigt werden, daß es sich in der Cranachstraße ausschließlich um Einfamilienhäuser handelt.</p> <p>Das bedeute, daß eine 2-geschossige oder noch höhere Bebauung ein sehr starker und nicht zumutbarer Eingriff in die Wohnqualität der Anwohner bedeuten würde.</p> <p>Eine aufgelockerte Bebauung mit sehr viel Grün wäre hier angemessen.</p> <p>Bezüglich der Bebauung nördlich der Cranachstraße sehe der Bebauungsplan eine II +1 Bebauung = 3 Geschosse vor, die direkt vor den 3 Einfamilienhäusern in der Cranachstraße positioniert seien.</p> <p>Eine solche Planung sei für die Anlieger unverständlich, da die geplanten Häuser direkt in der Verlängerung der Cranachstr. vorgesehen seien. Normalerweise müßten sich diese Gebäude im Erscheinungsbild, Größe u. Höhe der jetzigen Bebauung anschließen.</p> <p>Bezüglich der verkehrlichen Situation in diesem Bereich hat der Einwender folgende Anmerkungen: In diesem o. a. Bereich habe der Schleichverkehr in den Straßen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Großdornberger Straße</li> <li>- Bavostraße</li> <li>- Wittebreite</li> <li>- Grünewaldstraße</li> </ul> <p>derart zugenommen, daß er mittlerweile sehr störend sei. Der Einwender sieht folgende Ursachen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschwindigkeitsbeschränkungen werden nicht eingehalten.</li> </ul> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Weiterentwicklung der Wohnbebauung zwischen der Grünewaldstraße und der Schloßhofstraße zunächst als sinnvoll bewertet wird.</p> <p>Die geplante Wohnbebauung liegt insgesamt nördlich und östlich der bestehenden Bebauung an der Cranachstraße, zusätzlich weist sie zu dieser große Abstände auf. Die Abstände zu den Wohngrundstücken im Norden der Cranachstraße liegen zwischen mindestens etwa 12 m und deutlich mehr als 25 m. Gleichzeitig wird im Plangebiet des B-Plans Nr. II/1/36.00 angesichts des hohen Wohnraumbedarfs eine verdichtete Wohnbebauung als erforderlich angesehen. Es wird betont, dass diese anhand des städtebaulichen Konzepts dennoch aufgelockert und durchgrünt entwickelt wird. Vor diesem Hintergrund wird auch die Dimension der geplanten Wohnbebauung nördlich des Bereichs der Cranachstraße (zwei Vollgeschosse zzgl. mögliches „Staffelgeschoss“) als angemessen und vertretbar angesehen.</p> <p>Aufgrund der vorbereiteten Abstände wird entgegen der Stellungnahme kein unzumutbarer Eingriff in die Wohnqualität der Anlieger an der Cranachstraße gesehen.</p> <p>Die Anmerkungen des Einwenders in Bezug auf verkehrliche Aspekte beziehen sich nicht auf den Bereich des B-Plans Nr. II/1/36.00, sondern auf das weitere Umfeld. Hierzu kann festgehalten werden, dass die Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. II/1/36.00 unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Verkehrsmodells sowie einschließlich zusätzlich absehbarer Verkehrsentwicklungen im Umfeld erstellt worden ist. Im Ergebnis haben sich keine relevanten Auswirkungen dieser Wohngebietsentwicklung auf die Verkehrsbelange im weiteren Umfeld ergeben.</p> <p>Die Lärmschutzanlagen für die Erweiterung der Stadtbahnlinie 4 sind im geltenden Be-</p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <p>- die Straßen seien a. G. ihrer Breite und sonstiger Beschaffenheit in keiner Weise für Autoverkehr in dem Ausmaß ausgelegt.</p> <p>- die Lärmbelästigung sei deutlich zunehmend</p> <p>Verlängerung der Stadtbahnlinie Universität:<br/>In einer Vorplanung v. 11/2013 und einer Entwurfsplanung v. 01/2016 sei im Bereich der Dürerstraße von der Langen Lage bis zur Endhaltestelle ein Lärmschutzwall berücksichtigt.</p> <p>Die Anwohner gehen davon aus, daß dies auch weiterhin Bestand hat.</p>  | <p>bauungsplan Nr. II/G 21 verbindlich festgesetzt. Diese Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 nicht berührt und gelten somit weiterhin.</p> <p><b>Die Anregungen werden somit nicht berücksichtigt.</b></p>   |
| 9 | <p><b>Anwohnerin, Bereich Grünewaldstraße</b></p> <p>Schreiben vom 15.12.2018</p> <p>Es wird Einspruch gegen den Bebauungsplan Wohnquartier Grünewaldstr. II/1/36.00 erhoben.</p> <p>Neben der Schaffung von neuem Wohnraum sei die Berücksichtigung und Einbeziehung des Bestands in die Neuplanung Aufgabe der Stadtplanung, stellt die Einwenderin fest. Nur so, unter Berücksichtigung des Interesses an Korrespondenz und Teilhabe der bestehenden Bebauung könne ein nachbarschaftlich harmonisches Quartier entstehen.</p> <p>Dies werde auch bei der vorgelegten 2. Planung nicht berücksichtigt, kritisiert die Einwenderin. Im südlichen Teil des geplanten Grünewaldquartiers seien nun sogar vier – im 1. Entwurf waren es „nur“ drei – viergeschossige, massige Baukörper riegelförmig im rechten Winkel zur bestehenden Bebauung Grünewaldstr. 2-18 geplant, und das bei vom Bestand aus gesehen ansteigendem Geländeniveau.</p> <p>Die Einwenderin folgert, dass durch die Überschreitung der Höhe des Bestands und die enge Reihung, die keinen Bezug zur umgebenden Bebauung aufnimmt, im südlichen Bereich des geplanten Viertels der Quartiersgedanke nicht realisiert werden könne.</p> <p>Die Einwenderin erwartet eine Einbeziehung des Bestands durch Reduzierung der Geschosßzahl, mit einer Festlegung auf max. drei Geschosse und eine Variation der Ausrichtung der geplanten Gebäude (Nord-Süd und West-Ost).</p> | <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf die bauliche Dichte und die mit der Planung vorbereiteten Bauvolumina wird auf Punkt I in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Ergänzend wird festgehalten, dass das insbesondere mit Blick auf die westliche Lage der geplanten Gebäude H.1 bis H.4 eingeholte Verschattungsgutachten gezeigt hat, dass die gewählte Gebäudestellung und die Abstände im Plangebiet und gegenüber der Nachbarschaft deutlich ausreichend sind und die Besonnungszeiten der Bestandsbebauung gegenüber der unverbauten Sicht kaum merklich eingeschränkt werden.</p> <p>Nach zwischenzeitlicher Rückkopplung mit dem Verschattungsgutachter erwartet dieser auch durch die Anpassungen der Planung nach der Offenlage, die auch das Baufeld des geplanten Gebäudes H3 nach dem Gestaltungsplan betreffen (siehe auch Anlage A2, Abschnitt 3) keine wesentliche Änderung dieser Ergebnisse, am wenigsten für die Bestandsbebauung.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht im südlichen Bereich der Grünewaldstraße auf deren Westseite – mit Rücksprüngen – eine durchgängig straßenbegleitende Bebauung vor, ausdrücklich um den öffentlichen Straßenraum hier künftig besser zu fassen. Dies wird als städtebaulich sinnvolle Reaktion auf den Bestand östlich der Grünewaldstraße angesehen, der durchgängig querseitig zum öffentlichen Raum orientiert ist.</p> <p>Auch im Vorentwurf waren entlang der Grünewaldstraße vier Gebäude vorgesehen, das nördlichste war jedoch noch quer zur Grünewaldstraße ausgerichtet. Hintergrund waren die räumlichen Beschränkungen, die sich aufgrund der zunächst angedachten Integration der ehemaligen Hofstelle Holbeinstraße 7a/7b in das Gesamtkonzept ergaben. Mit der Überarbeitung zum Entwurf einschließlich der Überplanung der ehemaligen Hofstelle sowie der Einfügung des Grünzugs von Ost nach West hat sich die Möglichkeit ergeben, die Gebäude entlang</p> |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | <p>der Grünewaldstraße durchgängig parallel zu dieser zu stellen und das städtebauliche Konzept hier damit klarer herauszuarbeiten sowie die Straßenraumfassung wie oben dargelegt zu verbessern.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft östlich der Grünewaldstraße einschließlich der dortigen Frei- und Gartenflächen werden in der gewählten Gebäudestellung nicht gesehen, insbesondere auch, da die bestehende Bebauung mit ihren Giebel-/Querseiten zur Grünewaldstraße ausgerichtet ist, während sich die eigentliche „Wohnseite“ dieser Häuser nach Süden wendet. Darüber hinaus unterstützen auch die vorbereiteten Abstände eine verträgliche Nachbarschaft. Das Verschattungsgutachten hat diese strukturellen Überlegungen auch bezüglich der Besonnung bestätigt.</p> <p>Insofern wird entgegen der Stellungnahme ausdrücklich auch durch die Stellung der Baukörper im Südwesten der Grünewaldstraße eine harmonische Quartiersentwicklung unterstützt. Darüber hinaus wird diese vor allem auch durch die in angemessenem Umfang vorbereiteten öffentlichen und halböffentlichen Orte des Aufenthalts und der Kommunikation für das Gesamtquartier entwickelt (Quartiersplatz/Bewohnerquartiersplätze, „Treffpunkte“ im künftigen Grünzug).</p> <p><b>Die Anregungen werden somit nicht berücksichtigt.</b></p> |
| 10 | <p><b>Anwohnerin, Bereich Grünewaldstraße</b></p> <p>Schreiben vom 17.12.2018</p> <p>Die Einwenderin bittet darum, eine Veränderung der geplanten Bebauung zu prüfen, die eine Verschattung der Bestandsgebäude an der Grünewaldstr. 2 und 4 ausschließt. Ggfs. könne die Geschößzahl verringert und der Abstand zwischen den Gebäuden vergrößert werden.</p> | <p>Das insbesondere mit Blick auf die westliche Lage der geplanten Gebäude H.1 bis H.4 eingeholte Verschattungsgutachten gezeigt hat, dass die gewählte Gebäudestellung und die Abstände im Plangebiet und gegenüber der Nachbarschaft deutlich ausreichend sind und die Besonnungszeiten der Bestandsbebauung gegenüber der unverbauten Sicht kaum merklich eingeschränkt werden.</p> <p>Nach zwischenzeitlicher Rückkopplung mit dem Verschattungsgutachter erwartet dieser auch durch die Anpassungen der Planung nach der Offenlage, die auch das Baufeld des geplanten Gebäudes H3 nach dem Gestaltungsplan betreffen (siehe auch Anlage A2, Abschnitt 3) keine wesentliche Änderung dieser Ergebnisse, am wenigsten für die Bestandsbebauung.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft östlich der Grünewaldstraße einschließlich der dortigen Frei- und Gartenflächen werden in der gewählten Gebäudestellung nicht gesehen, insbesondere auch, da die bestehende Bebauung mit ihren Giebel-/Querseiten zur Grünewaldstraße ausge-</p>   |

|               |  |  |
|---------------|--|--|
|               |  | <p>richtet ist, während sich die eigentliche „Wohnseite“ dieser Häuser nach Süden wendet. Darüber hinaus unterstützen auch die vorbereiteten Abstände eine verträgliche Nachbarschaft. Das Verschattungsgutachten hat diese strukturellen Überlegungen auch bezüglich der Besonnung bestätigt.</p> <p>Ein gänzlicher Ausschuss von Verschattung ist an dieser Stelle unter Berücksichtigung der Planungsziele nicht möglich.</p> <p><b>Die Anregungen wird somit nicht berücksichtigt.</b></p>   |
| <b>11</b>     | <p><b>Anwohner, Bereich Grünewaldstraße</b></p> <p>Schreiben vom 21.12.2018</p> <p>Der Einwender möchte Einspruch gegen den Bebauungsplan einlegen, da dieser aus seiner Sicht eine zu enge (750 Wohneinheiten) und eine zu hohe Bebauung beinhaltet, welche die Lebensqualität der Anwohner massiv beeinträchtigt. Auch sieht der Einwender Bedenken hinsichtlich des Landschaftsschutzes sowie der zukünftigen Parksituation. Der Einwender appelliert, den Bebauungsplan zu überdenken und bestenfalls zu überarbeiten.</p>   | <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf die bauliche Dichte und die mit der Planung vorbereiteten Bauvolumina wird auf Punkt I in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität der Anwohner ist in der Gesamtschau nicht erkennbar.</p> <p>Der Bebauungsplan liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, entgegenstehende Belange des Landschaftsschutzes bestehen somit nicht.</p> <p>Zu der Planung wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das als schlüssig angesehen wird. Es ist in Kapitel 4.4.4d der Begründung dargestellt. Entgegenstehende Belange in Bezug auf die Parksituation verbleiben auf Ebene der Bauleitplanung somit nicht.</p> <p><b>Die Einwände werden somit nicht berücksichtigt.</b></p> |
| <b>12</b>     | <p><b>Anwohner, Bereich Grünewaldstraße</b></p> <p>Schreiben vom 16.12.2018</p> <p>Der Einwender stellt fest, dass die Studentenwohnungen preisgünstig nach diesem Verfahren erstellt und hergestellt werden sollten: Polymerbeton als Alternative zur herkömmlichen Bauweise.</p> <p>Polycare Research Technology, Gehlberg.</p> <p>Außerdem handele es sich hier um eine DEUTSCHE Firma. Eine internationale Ausschreibung hält der Einwender für kontraproduktiv.</p> <p>Nach Auffassung des Einwenders könnten mit diesem Verfahren die Herstellungskosten und auch die Herstellungszeit drastisch reduziert werden.</p> | <p>Die Vorschläge beziehen sich auf die Umsetzung und werden zur Behandlung in diesem Zuge zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sind zu der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>   |
| <b>13, 14</b> | <p><b>Anwohner, Bereich Holbeinstraße</b></p> <p>Schreiben vom 20.12.2018</p> <p>Die Einwender erheben erneut Einspruch gegen den genannten Bebauungsplan. Die von ihnen und vielen anderen Nachbarn erhobenen</p>   | <p>Zu den Einwänden in Bezug auf die Planaufstellung nach § 13a BauGB wird zunächst auf Punkt VIII in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen. Darüber hinaus wird dazu festgehalten:</p> <p>Eine Ortsaufnahme wurde erstellt und in den</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>Einwände seien in wesentlichen Punkten nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Die betreffende Fläche sei keine Innenfläche oder ein Binnenareal, das verdichtet werden könne. Die Fläche sei keineswegs umbaut, nördlich der Dürerstraße stehe ein einzelnes Wohngebäude. Auch ein Siedlungszusammenhang bestehe nicht, weder von der Fläche her noch von den Bauformen.</p> <p>Daher könne nach Meinung der Einwender der § 13a BauGB nicht angewandt werden. Wie eine nicht vorhandene Forderung in einem Paragraphen zu einer Begründung seiner Anwendung führen kann, ist den Einwendern als Nichtjuristen schleierhaft. Bei der Diskussion wurde wieder auf den Siedlungszusammenhang hingewiesen, den es nach Auffassung der Einwender nur in Ihren [Anm.: Bauamt] Augen gibt.</p> <p>Die Einwender haben sich gefragt, ob denn überhaupt jemand aus dem Amt die Gegend persönlich in Augenschein genommen habe. Dazu würde auch passen, dass bezüglich der ostseitigen Bebauung der Schloßhofstraße von „verdichteter Bebauung“ gesprochen werde. Z. T. stehen dort großflächig Garagen.</p> <p>Auch wenn immer wieder angeführt wird, dass Wohnungsbau Not tut, sollte man nach Auffassung der Einwender trotzdem einige Geschosshöhen reduzieren und vor allem die massiven Riegel auflockern.</p> <p>Es sei die Bezeichnung „Ghettobildung“ gefallen, was sicher eine belastete und überspitzte Bezeichnung sei, jedoch deutlich auf eine fehlende Durchmischung hinweise (Studenten, erwünschte Dozenten, Sozialwohnungen). Es wird gefragt, warum der Hof nicht integriert wurde. Auch dort hätten Studenten wohnen können. Weiterhin wird gefragt, warum der geplante Spielplatz nicht zentral im Wohnquartier liege, damit er für alle Bewohner gut erreichbar sei. Bei der jetzigen Lage werde der sowieso schmale Grünstreifen zusätzlich eingeschränkt.</p> <p>Es wird gefragt: Warum „einheitliche“ Architektur? So jedenfalls stehe zu befürchten, dass „wärmeverbundisolierte Klötzchenarchitektur“ (Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur) siegen werde, und eine Chance für ansprechenden Städtebau in Bielefeld wieder einmal vertan werde.</p> <p>Die Verkehrssituation werde schwierig werden, auch wenn ein Verkehrsgutachten „nur“ von 2000 Bewegungen pro Tag ausgehe. Es sei schön, wenn Ihr [Anm.: Bauamt] Konzept von reduziertem Autoverkehr ausgehe. Die Frage sei, ob sich die Bürger daran halten. Auch wenn sie Füße, Räder und ÖPNV benutzen, die Autos seien trotzdem vorhanden, wobei erstaunlich viele Familien auch 2 Autos besäßen. Das</p> | <p>„Bestandsplan“, der Teil der Anlage B ist, dokumentiert. Dort wie auch in der Begründung, wie auch in den Powerpoint-Präsentationen zu den planbezogenen Sitzungen etc. ist das nachbarschaftliche Umfeld jeweils differenziert dargestellt worden. Es ist jeweils dargestellt worden, dass im Umfeld sowohl kleinteiligere, als auch verdichtete Bebauungen bestehen. Im Nordosten der Schoßhofstraße bestehen zwei dreigeschossige und ein viergeschossiger Baukörper sowie die vom Einwender angesprochenen Garagen.</p> <p>Entgegen der Stellungnahme wird ein in Bezug auf die Bewohnerstruktur durchmischtes Quartier angestrebt. Auch wird dieses Ziel als erreichbar in der Umsetzung angesehen. Das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplan sind als entsprechende Grundlage geeignet.</p> <p>Zum geplanten Rückbau der angesprochenen Hofstelle wird auf Punkt IV in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Der im „Gelenk“ zwischen den von Nord nach Süd und von Ost nach West ausgerichteten Grünzügen angedachte Spielplatz liegt entgegen der Einwendung an zentraler Stelle im Plangebiet. Der Grünzug wird durch einen solchen Spielplatz nicht eingeschränkt, sondern der Spielplatz wird Bestandteil des Grünzugs sein.</p> <p>Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung lassen angemessene Spielräume für die Entwicklung eines Quartierscharakters mit einer gewissen Einheitlichkeit und baulichen Bezügen in der Materialität etc., aber mit einer angemessenen Gestaltungsfreiheit, insgesamt mit dem Ziel eines baugestalterisch harmonischen Wohnumfelds.</p> <p>Das Mobilitätskonzept wird angesichts der aktuellen verkehrlichen Entwicklung in Bielefeld wie auch darüber hinaus als sinnvoll und angemessen angesehen. Es ist in Kapitel 4.4.4d der Begründung erläutert. Im Sinne einer Betrachtung „auf der sicheren Seite“ ist die darin zu Grunde gelegte Schwerpunktsetzung abseits vom individuellen Kfz-Verkehr im Verkehrsgutachten aber gar nicht zu Grunde gelegt worden. Es wird daher als belastbare Grundlage zur Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrssituation aufgrund des B-Plans Nr. II/1/36.00 gesehen. Gleiches gilt entsprechend für das Schallgutachten. Entgegenstehende Erkenntnisse haben sich im weiteren Aufstellungsverfahren nicht ergeben.</p> <p>Die Einwände in Bezug auf Defizite der Bürgerbeteiligungen können nicht nachvollzogen werden. Das städtebauliche Konzept ist</p> |
|--|---|

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
|                          | <p>vorliegende Lärmgutachten fiel nicht günstig aus.</p> <p>Die Erfahrungen der Einwender aus den Bürgerbeteiligungen (Alibiveranstaltungen?) und die Reaktionen auf die zahlreichen Einwände seien ernüchternd. Die Einwender haben schon den Eindruck, dass der Recht hat, der am längeren Hebel sitzt.</p>   | <p>zur Offenlage, auch aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit deutlich überarbeitet worden. Darin, dass es aber weiterhin als erforderlich angesehen wird, durch den B-Plan Nr. II/1/36.00 einen erheblichen Betrag zur Deckung des anhaltenden Wohnraumbedarfs zu leisten, kann keine mangelnde Beteiligung der Öffentlichkeit gesehen werden.</p> <p><b>Die Einwände werden somit nicht berücksichtigt.</b></p>   |
| <p><b>15,<br/>16</b></p> | <p><b>Anwohner, Bereich Holbeinstraße</b></p> <p>Schreiben vom 21.12.2018</p> <p>Nach Einsichtnahme in den Entwurf zum neuen Bebauungsplan für die Grünwaldstraße möchten die Einwender ihre Sichtweise und ihre Einwände dazu mitteilen.</p> <p>Grundsätzlich sind die Einwender nach wie vor nicht gegen die Schaffung von neuem Wohnraum auf dem Areal. Bedarf dafür sei zweifelsohne vorhanden. Sie sind jedoch der Ansicht, dass mit dem Schlagwort „Wohnungsbedarf“ nicht die eigenen Rahmenbedingungen der Stadt (z. B. der gültige Flächennutzungsplan) und die Interessen der dort schon ansässigen Bewohner derart übergangen werden dürfen. Es wird darum gebeten, die Chance zu nutzen, hier ein ansprechendes Wohnquartier schaffen zu können.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Art der geplanten Bebauung füge sich auch in dem neuen Entwurf nicht in das Umfeld der bestehenden Bebauung ein. Die Übergänge von der max. zweigeschossigen Bebauung in der Cranachstraße und der Holbeinstraße zur viergeschossig geplanten neuen Bebauung erscheine städtebaulich nicht angemessen. Hier solle entweder die Geschosshöhe der neuen Bebauung am südlichen und westlichen Rand des Baugebietes reduziert oder der Abstand zur bestehenden Bebauung signifikant vergrößert werden. Mit der Vergrößerung der Abstände könne der Bebauungsplan auch die Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) einhalten.</li> <li>2. Es sei nicht zu verstehen, warum der Entwurf gegen die bestehenden Festlegungen des FNP verstößt. Zehn der geplanten Gebäude lägen auch in dem neuen Entwurf vollständig (fünf) oder teilweise (fünf) im als Grünzug ausgewiesenen Teil der Fläche.</li> <li>3. Warum werde auf dem Bebauungsplan Grünwaldstraße eine so massive Bebauung geplant, während in anderen Gebieten in der Nähe (B-Plan II/G 15 - Wohngebiet Fürfeld) ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Einzel-/Doppelhäusern und Mehr-</li> </ol> | <p><b><u>Zur Einleitung der Stellungnahme wird festgehalten:</u></b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwender nach wie vor nicht gegen die Schaffung neuen Wohnraums im Plangebiet sind.</p> <p>Es wird klargestellt, dass die Interessen der bestehenden Nachbarschaft nicht übergangen werden.</p> <p>Der geltende Flächennutzungsplan wird entsprechend der Regelungen des § 13a BauGB „im Wege der Berichtigung angepasst“. Das ist bei Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach dem BauGB legitim.</p> <p><b><u>Zu den Punkten 1 und 2 der Stellungnahme:</u></b></p> <p>Die Abstände der geplanten Bebauung zur Nachbarschaft werden, auch unter Berücksichtigung der geplanten Bauvolumina, als angemessen und vertretbar angesehen.</p> <p>In Bezug auf den Flächennutzungsplan wird auf Anlage A2, Abschnitt 1.1, Punkt VIII verwiesen.</p> <p><b><u>Zu Punkt 3 der Stellungnahme</u></b> ist festzuhalten, dass sich das Gebiet des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 aufgrund seiner Lage und seines Umfelds für eine stärker verdichtete Bebauung im Geschosswohnungsbau anbietet. Die städtebauliche Planung für jeden konkreten Standort erfolgt einzelfallbezogen. Die städtebauliche Struktur anderer erforderlicher Entwicklungsflächen der Stadt ist nicht Gegenstand des vorliegenden Aufstellungsverfahrens. Siehe auch Anlage A1, Abschnitt 1, Punkt 1.17.</p> <p><b><u>Zu den Punkten 4 und 5 der Stellungnahme:</u></b></p> <p>Bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts zum Stand des Entwurfs ist auch ein Mobilitätskonzept entwickelt worden. Es ist anhand der vorgesehenen Anpassungen des städtebaulichen Konzepts und des Nutzungsplans fortgeschrieben worden (siehe Anlage A2, Abschnitt 3). Das</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>familienhäusern vorgesehen sei. Dort solle die vorhandene Bebauung offensichtlich mehr berücksichtigt werden.</p> <p>4. Auch die im neuen Entwurf vorgesehene Anzahl an PKW-Stellplätzen erscheint den Einwendern gemessen an der geplanten Anzahl an Wohnungen völlig unzureichend. Die umliegenden Straßen würden in der Folge zugeparkt werden. Eine größere Anzahl an PKW-Stellplätzen hätte allerdings eine noch größere Flächenversiegelung zur Folge. Das spräche wieder für eine weniger dichte Bebauung.</p> <p>5. Das vorliegende Verkehrskonzept berücksichtige nicht den sich zu Stoßzeiten am Morgen schon jetzt bildenden Stau auf der Schloßhofstraße in Richtung Voltmannstraße vor dem Kreisverkehr. Es müsse bei der geplanten Bebauungsdichte davon ausgegangen werden, dass es insbesondere am Morgen sowohl auf der Schloßhofstraße als auch auf der Holbeinstraße zu einer spürbaren Verschärfung der Verkehrssituation und der damit verbundenen Emissionsbelastung (Lärm und Abgase) kommen werde. Die Einwender halten daher eine Überarbeitung der dem Verkehrskonzepts zugrunde liegenden Daten und der Schlussfolgerungen daraus für dringend geboten. Eine Verkehrszählung insbesondere zur Stoßzeit auf der Schloßhofstraße in Richtung Kreisverkehr könne dabei aufschlussreich sein.</p> <p>6. Sorgen bereiten den Einwender vor allem Fragen der Entwässerung. Bei Starkregen beobachten sie schon jetzt, dass enorme Wassermengen von der Grünwaldstraße auf die Holbeinstraße laufen und dort nicht von den Gullys aufgenommen werden können. In der Folge flößen große Teile des Wassers in Richtung der Häuser Holbeinstraße ... Beide Häuser lägen mehr als einen Meter unter der Höhenlinie der Holbeinstraße. Bisher reichten die von den Einwendern getroffenen Maßnahmen, um das Wasser von den beiden Häusern fernzuhalten. Bei dem Umfang der im Entwurf geplanten Flächenversiegelung werde in solchen Situationen noch mehr Regenwasser auf die Straßen laufen. Die Einwender befürchten, dass dann Wasser in die beiden genannten Häuser laufen könne. Wer käme in so einem Fall für ggf. entstehende Schäden an den Gebäuden und dem Inventar auf — die Stadt Bielefeld als Planungsverantwortlicher oder der Investor?</p> <p>7. Die Kapazitäten der Rohre zur Ableitung des Regenwassers in der Holbeinstraße wären dann wahrscheinlich nicht mehr ausreichend, um noch mehr Oberflächenwasser aufnehmen zu können. Es wird gefragt,</p> | <p>Mobilitätskonzept bezieht sich ausdrücklich auch auf die günstige Lage des geplanten Wohnquartiers in einem bereits im Bestand sehr gut durch den ÖPNV (überwiegend 10-Minuten-Takt) sowie das umgebende Netz an Fuß- und Radwegen erschlossenen Umfeld. Diese Anbindung wird sich bei Umsetzung der geplanten Stadtbahnlinie 4 bis zum Kreisverkehr Schloßhofstraße/Dürerstraße weiter verbessern. Das Mobilitätskonzept legt damit den Schwerpunkt ausdrücklich nicht auf den individuellen Kfz-Verkehr. Das Mobilitätskonzept wird in Kapitel 4.4.4d der Begründung erläutert. Gleichzeitig sind die Anregungen zur weitergehenden Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs bereits zum Stand des Entwurfs teils berücksichtigt worden, insbesondere durch vorgesehene Tiefgaragen. Die oberflächige Versiegelung wird dadurch gemindert, die Durchgrünung unterstützt. Ergänzend wird dazu auf Anlage A1, Abschnitt 1, Punkt 2.1 verwiesen. Weiterhin wird dazu auf Punkt II in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p><b><u>Zu den Punkten 6 und 7 der Stellungnahme</u></b> wird auf Punkt IX in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p><b>Zusammenfassend wird die Stellungnahme durch Ergänzung der Begründung zu den aktuellen Informationen bezüglich der Entwässerung berücksichtigt und im Übrigen aus den dargelegten Gründen nicht berücksichtigt.</b></p> |
|--|---|---|

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
|                          | <p>wer im Fall einer notwendigen Vergrößerung der Leitungskapazität in der Holbeinstraße für die Kosten aufkomme? Verursacht würden solche Maßnahmen durch die vorgesehene großflächige Oberflächenversiegelung der auf dem Baugebiet geplanten Gebäude und Tiefgaragen. Die Einwender gehen davon aus, dass der Verursacher dann auch für die Kosten aufkomme – in dem Fall die Stadt Bielefeld als Verantwortlicher für den Bebauungsplan oder der Investor. Eine Umlage dieser Kosten auf die Grundstückseigentümer der Holbeinstraße wäre weder gerechtfertigt noch angemessen.</p> <p>Die Einwender bitten um eine ernsthafte Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Einwände. Für Gespräche stehen sie gerne zur Verfügung.</p>  |   |
| <p><b>17,<br/>18</b></p> | <p><b>Anwohner, Bereich Holbeinstraße</b></p> <p>Schreiben vom 21.12.2018</p> <p>Zu dem derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf nehmen die Einwender wie folgt Stellung:</p> <p><u>Unzureichende Lärmfestsetzungen / nicht sachgerechte Abwägung</u></p> <p>Die Festsetzung zum passiven Schallschutz von Verkehrslärm sei aus heutiger Sicht nicht hinreichend definiert. Die tatsächliche Belastung sei durch die Festsetzungen nicht erkennbar. Erforderlich sei vielmehr die Festsetzung von Lärmpegelbereichen in der Plankarte und die Ergänzung durch entsprechende textliche Festsetzungen mit Maßnahmen zum passiven Schallschutz. Nur so könne eindeutig zugeordnet werden, wie die Lärmsituation in welchem Bereich sei und welche Maßnahmen dazu erforderlich seien. Die Planzeichenerklärung des Bebauungsplan-Entwurfes führe dazu unter 11.1 aus „Passiver Lärmschutz nach Lärmpegelbereichen (N.N)“. Die Festsetzung wurde, so die Einwender, ganz offensichtlich noch nicht vervollständigt, die Lärmpegelbereiche seien in der Planzeichnung nicht festgesetzt. Dies sei jedoch zwingend erforderlich. Da sich hierdurch Änderungen der Planung ergäben, sei somit eine erneute öffentliche Auslegung notwendig.</p> <p>In der Begründung werde unter 4.4.5 erläutert, dass im nordöstlichen Plangebiet, im Bereich der geplanten Stadtbahnlinie Lärmwerten von bis zu 70 dB(A) tags erzielt werden und die zulässigen Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts nahezu im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden. Daher würden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen um nutzungsbezogene Innenraumpegel auf Grundlage der VDI Richtlinie einzuhalten und Vorga-</p> | <p><b><u>Zum Abschnitt „Unzureichende Lärmfestsetzungen / nicht sachgerechte Abwägung“ der Stellungnahme:</u></b></p> <p>Zum Stand des Vorentwurfs war die Berücksichtigung des passiven Schallschutzes anhand der Festsetzung nach Lärmpegelbereichen angedacht. Bei der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen ist das Vorgehen konkretisiert worden. Anstelle der Festsetzung nach Lärmpegelbereichen sind Maßnahmen zur Erreichung bestimmter Innenschallpegel sowie eine „Lärmschutzzone Außenwohnen“ festgesetzt worden. Diese Festsetzungen waren in der „Anlage B“ bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegung. Im Nutzungsplan war das Planzeichen zu den textlichen Festsetzungen bezüglich des passiven Schallschutzes noch falsch mit „Passiver Lärmschutz nach Lärmpegelbereichen (N.N)“ bezeichnet. Dies wird nach der Offenlage redaktionell korrigiert. Durch diese redaktionelle Korrektur wird kein Erfordernis einer erneuten Offenlage ausgelöst.</p> <p>Das Schallgutachten und die daraus abgeleiteten Festsetzungen und Bewertungen sind in Kapitel 4.4.5 der Begründung dargelegt. Entgegen der Stellungnahme sind darin die getroffenen Festsetzungen erläutert, auch ist dort erläutert, dass und aus welchen Gründen diese Festsetzungen und die Planung insgesamt mit Blick auf den Verkehrslärmschutz als sinnvoll und angemessen angesehen werden. Im weiteren Aufstellungsverfahren haben sich keine dem entgegenstehenden Erkenntnisse ergeben. Entgegen der Stellungnahme liegt diesbezüglich somit keine fehlerhafte oder defizitäre Abwägung vor.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>ben zur Abschirmung von Außenwohnflächen getroffen.</p> <p>Gemäß dem Fachgutachten würden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im WA 1 um bis zu 13 dB tags und bis zu 17 dB nachts überschritten. Im WA 2 würden die Orientierungswerte um bis zu 10 dB tags und 12 dB nachts überschritten. Im WA 3 würden die Orientierungswerte um bis zu 10 dB tags und bis zu 13 dB nachts überschritten. Im WA 4 läge die Überschreitung bei bis zu 8 dB tags und bis zu 13 dB nachts. Im WA 5 würden die Orientierungswerte um bis zu 6 dB tags und 9 dB nachts überschritten. Es lägen somit im gesamten Plangebiet gravierende Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte vor.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes sind nicht geeignet, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren. Ferner ist die diesbezügliche Abwägung fehlerhaft, da das Ergebnis des Gutachtens kaum in die Abwägung mit einbezogen wurde, die Begründung dies nicht ausreichend erläutert und insgesamt eine nachvollziehbare Abwägung fehlt.</p> <p><u>Das Verfahren nach § 13a BauGB ist in diesem Fall nicht anwendbar</u></p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme der Einwender im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgiebig erläutert, sei das Verfahren nach § 13 a BauGB hier nicht anwendbar. Zahlreiche Gründe sprächen dagegen, wie beispielsweise die Größe des Vorhabens, die Lage im Außenbereich, die betroffenen Umweltbelange usw. Die Einwender regen an, das Aufstellungsverfahren im Regelverfahren durchzuführen und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll in den Geltungsbereich zu integrieren. Die Ermittlung der Grundflächenzahl sei nicht transparent dargestellt und werde angezweifelt, auch im Hinblick auf die vorgesehenen Überschreitungen im WA 1.</p> <p><u>Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl</u></p> <p>Die in Allgemeinen Wohngebieten maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 solle im WA 1 für versiegelte Freiflächen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 zulässig sein. Im WA 4 solle in Teilen eine Überschreitung von 0,8 für Tiefgaragen zulässig sein. Insbesondere die Festsetzung im WA 1 werde als sehr kritisch angesehen. Gemäß BauNVO dürfe die zulässige Grundfläche für „Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird“ um bis zu 50 von Hundert, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl für „ver-</p> | <p><b><u>Zu den Abschnitten „Das Verfahren nach § 13a BauGB ist in diesem Fall nicht anwendbar“ und „Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl“ der Stellungnahme:</u></b></p> <p>Zunächst wird auf Punkt VIII in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen. Darüber hinaus wird dazu festgehalten:</p> <p>Klarstellend wird hier festgehalten, dass Festsetzung, die die Obergrenzen des § 17 BauNVO für WA überschreiten, nur in den Teilflächen WA1 und WA2 getroffen werden. In allen anderen Teilflächen wird die Obergrenze für die GRZ jeweils eingehalten und für die GFZ eingehalten oder unterschritten. Bei einer Betrachtung des Gesamtgebiets würden die Obergrenzen jeweils deutlich unterschritten, dies verdeutlicht, dass ein insgesamt maßvoll verdichtetes Wohnquartier entwickelt wird. Die städtebaulichen Gründe der Festsetzung einer GRZ von 0,46 in der Teilfläche WA1 sowie der GFZ von 2,3 in der Teilfläche WA1 und von 1,6 in der Teilfläche WA2, oberhalb der Obergrenzen für GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO liegen in dem Bestreben der Stadt, im direkten Nahbereich des Stadtbahnhaltepunkts ein lebendiges, räumlich klar definiertes Teilquartier zu entwickeln, dass sich aufgrund der räumlichen Nähe der Hochschulen insbesondere für das Studierendenwohnen anbietet. Es soll gleichzeitig einen Identifikationspunkt für das Gesamtquartier bilden. Das auch baulich mit größeren Bauvolumina zu betonen, ist Teil der städtebaulichen Ziele der Stadt für die Gesamtentwicklung des Quartiers. Dabei erfolgt eine Abstufung von dem unmittelbar am künftigen Haltepunkt gelegenen Bereich mit den größeren Überschreitungen von GRZ und GFZ sowie dem übrigen Teilquartier mit dem künftigen Schwerpunkt Studierendenwohnen, wo eine geringere Überschreitung nur der GFZ zur Umsetzung der Planungsziele ausreicht. Dies sind legitime städtebauliche Gründe im Sinne des § 17(2) BauNVO. Die ausgleichenden Umstände etc. sind ebenfalls in der Begründung dargelegt. Der Verkehrslärmsituation kann wie oben dargelegt entgegen der Einwände durch die getroffenen Festsetzungen angemessen begegnet werden, so dass auch diesbezüglich „die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden“ (§ 17(2) BauNVO).</p> <p>Die vom Einwender genannten GRZ-Überschreitungen zur zulässigen Grundfläche für bestimmte Anlagen bis 0,7 in der Teilfläche WA1 und bis 0,8 in der Teilfläche</p> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
| <p>siegelte Freiflächen“ sei nicht in der BauNVO genannt. Gemäß der Begründung solle an dem künftigen Stadtbahnhaltepunkt im Nordosten die Nahversorgungsfunktion unterstützt werden. Hier werde mehrfach die Ansiedlung z. B. eines Cafés, eines Fahrradladens und einer Wascharbeitanlage angedacht sowie ein „Quartiersplatz“ geplant. Wie diese Nutzungen eine derartige Überschreitung der GRZ rechtfertigen sollen, sei nicht nachvollziehbar.</p> <p>Eine Überschreitung gemäß § 17 (2) BauNVO sei nur möglich, „wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ Im Hinblick auf die Ausführungen der Einwender zu den Lärmfestsetzungen und den drastischen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sei diese Tatsache hier nicht gegeben.</p> <p><u>Verkehrsgutachten</u></p> <p>Es sei erstaunlich zu lesen, dass der Knoten Schloßhofstraße/Voltmannstraße trotz der zusätzlichen Belastungen durch das Baugebiet als Kreisverkehr weiterhin mit einer guten Verkehrsqualität mit geringen Wartezeiten ausgestattet sei. „Die zu erwartenden Staulängen sind gering, eine Hineinreichen der Staulängen der wartenden Fahrzeuge bis in die benachbarten Knoten ist auch in Spitzenzeiten nicht zu erwarten.“ Dies wagen die Einwender stark zu bezweifeln da bereits heute die Verkehrssituation so sei, dass zu den Hauptverkehrszeiten, z. B. gegen 8.00 Uhr regelmäßig ein Rückstau bis zur Dürerstraße zu beobachten sei. Wieso sich dieser durch zusätzliche 1.700 KFZ am Tag verringern solle, sei nicht wirklich nachvollziehbar.</p> <p><u>Erhalt der Hofstelle</u></p> <p>Grundsätzlich wäre es sehr wünschenswert, wenn Sie [Anm.: Stadt/Bauamt] sich mit den Örtlichkeiten vertraut machen würden; insbesondere, wenn aufgrund einer Neuplanung eine über 200 Jahre alte Hofstelle abgerissen werden sollte. In der Begründung werde alternativ von der „Hofstelle Grünwaldstraße 7a/7b“, „Hofstelle in der Holbeinstraße 7“ und „Hofstelle Cranachstraße 7a und 7b“ gesprochen. Es sei schon sehr traurig, dass bei so einem wichtigen Belang noch nicht einmal eine vernünftige Bestandsaufnahme erfolge!</p> <p>Unabhängig davon sprechen sich die Einwender für den Erhalt der Hofstelle aus. Es sei planerisch nicht nachvollziehbar, warum eine so alte Hofanlage einem neuen Wohngebiet mit einem neu zu planenden Grünzug weichen solle. Zum einen könne eine attraktive Grünan-</p> | <p>WA4 sind hiervon zu unterscheiden. Sie betreffen Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, für die bereits § 19 BauNVO selbst im Absatz 4 Überschreitungen zulässt. Diese sind somit nicht bei der für den § 13a(1) Nr. 1 BauGB maßgeblichen Berechnung der Grundfläche einzubeziehen. Die Festsetzungen zu diesen Überschreitungen basieren auf § 19(4) BauNVO. „Versiegelte Freiflächen“ sind Teil der Nebenanlagen nach § 19(4) Nr. 2 BauNVO.</p> <p>Das Vorgehen, die städtebaulichen Begründungen und die weiteren diesbezüglich relevanten Informationen sind insbesondere in den Kapiteln 1, 4.2b und 6 der Begründung umfassend dargelegt. Kapitel 6 der Begründung enthält eine differenzierte Flächenbilanz auch zu den einzelnen Teilflächen des geplanten allgemeinen Wohngebiets. Der Einwand einer intransparenten Darstellung kann daher nicht nachvollzogen werden.</p> <p><b><u>Zum Abschnitt „Verkehrsgutachten“ der Stellungnahme:</u></b></p> <p>Es wird auf Punkt II in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p><b><u>Zu den Abschnitten „Erhalt der Hofstelle“ und Widerspruch zwischen Abbruch der Hofstelle und geplanter Bebauung im Grünzug“ der Stellungnahme:</u></b></p> <p><b>Die angemerkten redaktionellen Fehler in der Bezeichnung der Adresse der ehemaligen Hofstelle Holbeinstraße 7a/7b werden in der Begründung korrigiert.</b> Damit wird die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Begründung verbessert.</p> <p>Es wird klargestellt, dass in diese redaktionellen Fehler keine mangelnde Prüfung der Bestandssituation interpretiert werden kann. Dagegen ist konkret zu der angesprochenen Hofstelle eine gutachterliche Einschätzung ihrer kulturhistorischen Bedeutung eingeholt worden. Dass und warum sich daraus die Vertretbarkeit eines Rückbaus der Hofstelle ergeben hat, ist in der Begründung dargelegt. Der Rückbau soll erfolgen, um angesichts des hohen Wohnraumbedarfs das geplante, maßvoll verdichtete Wohnquartier sowie einen gut nutzbaren Grünzug im Plangebiet entwickeln zu können.</p> <p>Entgegen der Stellungnahme wird im Bereich des künftigen Haltepunkts der Stadtbahnlinie 4 ein „vernünftiges“, Identität stiftendes Quartierszentrum entwickelt. Die Platzierung an diesem künftigen wichtigen Standort des multimodalen Verkehrs wird</p> |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
| <p>lage auch mit Erhalt zumindest des Hauptgebäudes geplant werden. Zum anderen solle hier ein Wohngebiet für 700 Wohneinheiten aus dem Boden gestampft werden, dass keinerlei Bezug zur bestehenden Bebauung im Umfeld habe und auch kein vernünftiges Quartierszentrum. Hier biete es sich an, den Hof vielmehr in die Planung zu integrieren und in zentraler Lage einen attraktiven Treffpunkt mit Infrastruktur für die zukünftigen Bewohner zu schaffen. Beispielsweise könne hier sehr gut die Kita oder ein Familienzentrum untergebracht werden mit einer Lage direkt im Grünzug. Auch sonstige Treffpunkte, nicht störende Gewerbebetriebe wie beispielsweise ein Fahrrad-Reparatur-Shop, kleinere Start-ups, ein Cafe, Gastronomie usw. wären an dieser Stelle sehr gut in das Konzept zu integrieren. So könne die vorhandene Bausubstanz als attraktiver Mittelpunkt und Bereicherung des Gebietes erhalten bleiben. Man solle die historische Hofstelle als Potenzial für die Neuplanung betrachten und in diese integrieren und sie nicht einfach plump streichen und an dieser Stelle einen „Grünzug“ festzusetzen.</p> <p><u>Widerspruch zwischen Abbruch der Hofstelle und geplanter Bebauung im „Grünzug“</u></p> <p>Die Hofstelle solle abgerissen werden, da „der Grünzug bei einer Erhaltung der Hofstelle an zentraler Stelle eingeengt wird. .... Vor diesem Hintergrund wird mit der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts im Sinne einer attraktiven Gesamtentwicklung zum Stand des Entwurfs von einem Rückbau der Hofstelle ausgegangen.“ Da im Hof zwei und im Nebengebäude eine Wohnung vorhanden seien, sollten hier auch alle Belange gegenübergestellt werden, um zu einer sachgerechten Abwägung zu kommen. Ob die Belange der Bewohner denen eines „Grünzuges“ untergeordnet werden könnten, sei fraglich und zumindest anhand der Begründung nicht erkennbar. Solle man zu dem Ergebnis kommen, dass hier an dieser Stelle zwingend ein breiter Grünzug erforderlich sei, so widerspräche dieses dem vorliegenden Konzept, welches ja einen neuen Baukörper im derzeitigen Garten des Hauptgebäudes vorsehe. Konsequenterweise müsse dieses Baufeld dann deutlich mehr nach Osten verschoben werden, ansonsten wäre die gesamte Begründung für den Abriss des Hofes fehlerhaft.</p> <p>Solle die Hofstelle aufgrund des vorliegenden Konzeptes abgebrochen werden, regen die Einwander an, die beiden westlichen Baufelder im WA 4, südlich des Hofes, deutlich nach Osten zu verschieben, um dann auch tatsächlich eine breite Grünfläche zu schaffen.</p> <p><u>Artenschutz / Ersatzquartiere</u></p> <p>Die Festsetzung zu den Ersatzquartieren für</p> | <p>hier für sinnvoll und angemessen gehalten. Eine geometrische Lage möglichst im Zentrum des künftigen Quartiers wird dafür nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Die Integration der ehemaligen Hofstelle in das Gesamtquartier, auch ggf. mit Nutzungen wie der erforderlichen KiTa, wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft. Sie wurde bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts vom Stand des Vorentwurfs zum Entwurf jedoch letztlich verworfen, weil die angestrebte städtebauliche Qualität des Gesamtquartiers im Ergebnis besser mit klar definierten, räumlichen Zusammenhängen, ohne einen verbleibenden „baulichen Satelliten“ im künftigen Grünzug verfolgt werden kann. Dabei soll zwischen dem Grünzug und der künftigen Bebauung in Anlehnung an den Gartensstadtgedanken eine Verzahnung erfolgen. Daher sind die Versprünge in den östlichen Abgrenzung zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem künftigen allgemeinen Wohngebiet, von denen auch eine Teilfläche des Gartens der ehemaligen Hofstelle betroffen ist, Bestandteil des verfolgten städtebaulichen Konzepts. Die klare räumliche Zuordnung wird dadurch nicht in Frage gestellt.</p> <p>Ergänzend wird klargestellt, dass die Hofstelle bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan mit einem öffentlichen Grünzug überplant war.</p> <p>Die Belange der Bewohner der ehemaligen Hofstelle sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen außerhalb der Bauleitplanung zu regeln.</p> <p><b><u>Zum Abschnitt „Artenschutz/Ersatzquartiere“ der Stellungnahme:</u></b></p> <p>Es wird auf Punkt V in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p><b><u>Zum Abschnitt „Tiere“ der Stellungnahme:</u></b></p> <p>Eine relevante Betroffenheit von in der Region eher häufig vorkommenden Wildtieren wie Rehen, Hasen, Fasanen etc. wird durch die Planung nicht gesehen. Grundsätzlich wird dazu aber festgehalten, dass zunehmend die Erkenntnis gewonnen wird, dass durchgrünte Stadtgebiete auch Lebensraumpotenziale für solche Wildtiere besitzen.</p> <p><b><u>Zum Abschnitt „Bekanntmachung“ der Stellungnahme:</u></b></p> |
|---|--|

|    |  |  |
|----|--|--|
|    | <p>Fledermäuse und Feldsperling seien im Bebauungsplan-Entwurf nicht hinreichend bestimmt. Zwar würden Art und Menge entsprechend des Artenschutzbeitrages festgesetzt, es werde allerdings nicht bestimmt wo genau und zu welchem Zeitpunkt diese durch wen angebracht werden sollen. Hier sei eine ergänzende detaillierte Regelung erforderlich.</p> <p><u>Tiere</u></p> <p>Das Plangebiet werde häufig von Rehen, Hasen, Fasanen und sonstigen Tieren frequentiert. Obwohl diese Arten planungsrechtlich nicht relevant seien, solle sich die Stadt Bielefeld doch überlegen, wie der Wegfall dieser Flächen und Verbindungswege mit ihrem Ziel der Förderung der Biodiversität vereinbar sei.</p> <p><u>Bekanntmachung</u></p> <p>Aus der Bekanntmachung gehe nicht hervor, welche nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit ausliegen. Dies sei gemäß § 3 (2) BauGB geregelt. Weiterhin wäre es schon, bei einem Vorhaben dieser Größenordnung die öffentliche Auslegung nicht nur für die Dauer von 30 Tagen durchzuführen, sondern diese „für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen“.</p> <p>Insgesamt bleibe festzustellen, dass das genannte städtebauliche Ziel eines „maßvoll verdichteten und gleichzeitig stark durchgrünten Siedlungsbereiches“ mit der vorliegenden Planung aus Sicht der Einwender definitiv nicht erreicht werde.</p> <p>Die Einwender bitten darum, die genannten Punkte im weiteren Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.</p> | <p>Im Verfahren nach §13a BauGB werden die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen etc. in Bielefeld regelmäßig nicht gesondert in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung aufgeführt. Dies ist durch die Bezugnahme des § 13a BauGB auf § 13(3) Satz 1 BauGB legitimiert, wonach in diesen Verfahren „von der Angabe nach § 3(2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,“ abgesehen wird.</p> <p>Eine Verlängerung der Frist der öffentlichen Auslegung über einen Monat bzw. mindestens 30 Tage hinaus ist nach § 3(2) BauGB „bei Vorliegen eines wichtigen Grundes“ vorzunehmen. Ein wichtiger Grund für eine solche Verlängerung wird im vorliegenden Fall mit Blick auf die maßvoll verdichtete Wohngebietsentwicklung und konkretisierte Grünflächenentwicklung auf einer bereits seit Jahrzehnten für die Wohnbau- und Grünflächenentwicklung vorgesehenen Fläche nicht gesehen. Insofern wird die gewählte Frist vom 21.11.2018 bis einschließlich zum 21.12.2018 hier als angemessen und ausreichend angesehen.</p> <p>Entgegen der Stellungnahme wird die Planung als geeignet angesehen, um die angesprochenen Planungsziele der Stadt zu erreichen. Die Gründe sind in den Planunterlagen umfassend dargelegt.</p> <p><b>Zusammenfassend wird die Stellungnahme in Bezug auf die o. g. redaktionellen Aspekte im Nutzungsplan und in der Begründung berücksichtigt und im Übrigen aufgrund der Planungsziele aus den oben dargelegten Gründen nicht berücksichtigt.</b></p> |
| 19 | <p><b>Anwohner, Bereich Holbeinstraße</b></p> <p>Schreiben vom 20.12.2018</p> <p>Als Bürger dieser Stadt ist es dem Einwender unverständlich, wieso das Sachgutachten für ein solch großes Bauvorhaben nicht vom Stadtbauamt sondern ausschließlich vom Investor vorgenommen wurde. Hier erscheine es naheliegend, dass der Investor so viele Wohneinheiten wie möglich unterbringen möchte. Es wird vom Einwender angenommen, dass der Investor das Sachgutachten in jedem Falle so ausarbeiten lassen werde, dass dieses gelänge. Nur so lasse sich erklären, wieso dieser Bebauungsplan keinerlei Ähnlichkeit mehr mit dem ursprünglichen Bebauungsplan habe, bei dem nur ca. die Hälfte der Wohneinheiten geplant gewesen seien. Auch nur so lasse sich erklären, wie hier ein Sachgutachten zu Stande</p>   | <p>Es wird nicht abschließend klar, was der Einwender mit „Sachgutachten“ meint. Der Bebauungsplan enthält seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung. In der Begründung werden die zu der Planung eingeholten Gutachten dargelegt und ausgewertet. Die Bearbeitung des Bebauungsplans mit Begründung ist durch das beauftragte Stadtplanungsbüro in Abstimmung mit der Verwaltung erfolgt. Die Gutachten wurden durch entsprechende Fachgutachter in Abstimmung mit der Verwaltung einschließlich der jeweils relevanten Fachämter bearbeitet.</p> <p>Zur Bearbeitung der Planung und der dafür erforderlichen Unterlagen ist ein Dreiecksvertrag zwischen der Stadt, dem Projektträger und dem Planungsbüro geschlossen</p>  |

|                      |  |   |
|----------------------|--|---|
|                      | <p>komme, dass in seiner Ausführung der Wohneinheiten keinerlei Einfügung in die bereits vorhandene Bebauungsstruktur erkennen lasse. Selbst die, bereits vorhandenen Wohnblöcke an der Grünewaldstraße hätten ein deutlich geringeres Volumen und eine niedrigere Geschosßzahl, als die meisten im neuen Bebauungsplan vorgesehenen Gebäude.</p> <p>Dem Einwender bleibt weiterhin unverständlich, wie eine solche Menge an Wohneinheiten über die kleine Zufahrtsstraße der Holbeinstraße und der einzigen direkten Zufahrt von der Schloßhofstraße her verkehrstechnisch versorgt werden solle. Da es sich hier im Großen und Ganzen um Sackgassensituationen handele, seien die Verkehrswege wohl kaum geeignet, eine solche Menge an Wohneinheiten zu versorgen.</p> <p>Der Einwender erwartet, dass die Stadt dieses Vorhaben nicht allein in der Verantwortung des Investors lasse, sondern durch entsprechende Vorgaben und eventuell ein eigenes Gutachten von Seiten des Stadtbauamtes, den Wünschen der Bewohner des Wohnquartieres Rechnung trage und die Pläne wieder in die Richtung der ursprünglichen Bebauungspläne aus den Sechziger Jahren bringe. Die hier vorgesehen ungefähre Zahl von 300 bis 400 Wohneinheiten sei den damaligen Experten angemessen für dieses Wohnquartier erschienen. Warum solle sich das in modernen Zeiten, in denen man aus Bausünden der Siebziger und Achtziger Jahre gelernt haben müsste, zu einer größeren Wohneinheitenzahl ändern? Dies ist für den Einwender vollkommen unverständlich. Geradezu empörend empfindet der Einwender, dass die vorhandenen Gebäude des alten Bauernhofes, der geradezu prägend für das Landschaft- und Wohngebiet sei, nicht weiter genutzt werden solle und somit in Bielefeld wieder einmal ein Stück älterer Baukultur zugunsten der Gewinnoptimierung geopfert werde. Auch von diesem Plan werde eine Abkehr erwartet.</p> | <p>worden. Dieser beinhaltet auch die Regelung, dass der Projektträger die für die Planung erforderlichen Gutachten beizubringen hat und dass die Untersuchungen mit den jeweiligen städtischen Fachämtern abzustimmen sind. Eine solche Vorgehensweise ist mit dem § 11 BauGB („Städtebaulicher Vertrag“) ausdrücklich bundesrechtlich legitimiert. Auch ist dies das übliche und bewährte Vorgehen bei städtebaulichen Planungen in Bielefeld. Dieses Vorgehen ändert nichts daran, dass die Planungshoheit bei der Kommune liegt.</p> <p>Auch im hier konkreten Fall haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die auf eine Unangemessenheit der Gutachten/Untersuchungen hindeuten würden.</p> <p>Art und Umfang der geplanten Bebauung ergeben sich aus dem grundlegenden städtischen Planungsziel, an dem Standort in großer Nähe zu den Hochschulen ein maßvoll verdichtetes Wohnquartier für die Zielgruppen der Studierenden und anderen Universitätsangehörigen, wie auch für Familien etc. zu entwickeln. Damir wird keinem „Diktat“ eines Investors gefolgt, sondern es wird der anhaltend hohe Wohnraumbedarf berücksichtigt. Die geringeren Baumöglichkeiten des ursprünglichen Bebauungsplans werden angesichts dieser hohen Bedarfslage heute nicht mehr als ausreichend und angemessen angesehen.</p> <p>Die Integration der ehemaligen Hofstelle in das Gesamtquartier wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft. Sie wurde bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts vom Stand des Vorentwurfs zum Entwurf jedoch letztlich verworfen, weil die angestrebte städtebauliche Qualität des Gesamtquartiers im Ergebnis besser mit klar definierten, räumlichen Zusammenhängen, ohne einen verbleibenden „baulichen Satelliten“ im künftigen Grünzug verfolgt werden kann. Ergänzend wird klargestellt, dass die Hofstelle bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan mit einem öffentlichen Grünzug überplant war. Ihre dauerhafte Erhaltung war bereits damit in Frage gestellt.</p> <p><b>Zusammenfassend wird die Stellungnahme nicht berücksichtigt.</b></p> |
| <p><b>20, 21</b></p> | <p><b>Anwohner, Bereich Holbeinstraße</b></p> <p>Schreiben vom 20.12.2018</p> <p>Hiermit erhebt der Einwender Einspruch gegen die Bebauungsplanung „Wohnquartier Grünewaldstraße“, und zwar mit folgenden Begründungen:</p>  | <p><u><b>Zu den Abschnitten der Stellungnahme bis „Zur Erinnerung hier noch einmal der Original-Wortlaut dieser Stellungnahme vom 05.04.2018: „Die Forderung ...““:</b></u></p> <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf die Wahl des Verfahrens wird auf Punkt VIII in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Die Anwendung des Bauleitplanverfahrens nach §13a sei unzulässig.</b></p> <p><b>Die in der Begründung zum Entwurf aufgeführten Bedingungen für ein Verfahren nach §13a BauGB seien nicht erfüllt.</b></p> <p>1. Die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 der BauNVO von 20.000m<sup>2</sup> werde überschritten.</p> <p>In der Begründung werde dargelegt, dass die zulässige Grundfläche bei 1,85 ha (18.500m<sup>2</sup>) liege.</p> <p>Dieser Wert berücksichtige jedoch nicht, dass in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan eine Überschreitung der Grundfläche im Baufeld WA1 durch versiegelte Freiflächen bis 0,7 und im Baufeld WA 4 durch die Tiefgaragen eine Überschreitung bis 0,8 zulässig sei. Da diese beiden Baufelder zusammengenommen ca. 50 % der Gesamtfläche des gesamten Plangebietes ausmachten, sei davon auszugehen, dass die zulässige Gesamtfläche von 20.000m<sup>2</sup> deutlich überschritten werde.</p> <p>Die von der Verwaltung bislang ermittelte Grundfläche sei falsch berechnet.</p> <p>Nach § 19 BauNVO Absatz 4 seien bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, von denen das Baugrundstück unterbaut wird, mitzurechnen.</p> <p>Die versiegelten Flächen würden deswegen die zulässigen Grenzwerte für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a deutlich überschreiten.</p> <p>Da durch das beabsichtigte beschleunigte Verfahren nach § 13a eine sonst erforderliche Umweltprüfung umgangen werde, müsse bei der Berechnung die versiegelte Fläche berücksichtigt werden, denn die Flächenversiegelung für Wege, Zufahrten und Tiefgaragen stelle ebenfalls einen schwerwiegenden Eingriff für die natürliche Regenwasser Versickerung und die Fauna des Plangebietes dar.</p> <p>2. Außerdem sei § 13a BauGB im Zuge der Innenentwicklungsnovelle in das BauGB eingefügt worden, um zukünftig innerstädtische Nachverdichtungen zu beschleunigen.</p> <p>Der § 13a BauGB stelle ein Instrument der Innenentwicklung dar. Diese gesetzgeberische Intention habe zur Folge, dass Bebauungspläne im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf geschlossene Ortslagen beschränkt seien.</p> <p>Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches dürften durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.</p> <p>Außenbereichsflächen dürften somit gerade nicht in einem Bebauungsplan nach 13a</p> | <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf die Entwässerung wird auf Punkt IX in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf die Artenschutzbelange wird auf Punkt V in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Auch wenn die Naturschutzbehörde, insbesondere um Ausgleichsflächen zu ermöglichen, ein normales Verfahren empfohlen hat, liegt es im Ermessen der Stadt – bei Vorliegen der Voraussetzungen – wie hier ein Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Daneben ist zum B-Plan Nr. II/1/36.00 aktuell festzuhalten, dass die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB keine Anregung mehr zur Planaufstellung im „Normalverfahren“ mehr vorgetragen hat, dem B-Plan-Entwurf wurde mit Schreiben vom 19.12.2018 weitgehend zugestimmt.</p> <p><b><u>Zum Abschnitt „Die geplante Bebauungsdichte im B-Plan sei bauplanungsrechtlich unzulässig“ der Stellungnahme:</u></b></p> <p>In dem Abschnitt werden GRZ und GFZ teilweise verwechselt. Klarstellend wird hier auf Punkt I in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p><b><u>Zum Abschnitt „Die städtebauliche Konzeption des bestehenden B-Plans müsse erhalten bleiben“ der Stellungnahme:</u></b></p> <p>Über die oben dargelegten Ausführungen zum Verfahren nach § 13a BauGB und zu den Festsetzungen zu GRZ und GFZ hinaus wird zu diesem Abschnitt auf Anlage A1, Abschnitt 1, Punkt 1 (insbesondere 1.2, 1.6, 1.7, 1.17, 1.18), Punkt 3 (insbesondere 3.1, 3.2, 3.5) und Punkt 7 (insbesondere 7.1) verwiesen.</p> <p>Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans wurden im aktuellen Plangebiet seit vielen Jahren nicht umgesetzt. Zusammenfassend wird festgehalten, dass die mit der Neuplanung vorgesehenen Änderungen gegenüber diesem ursprünglichen Bebauungsplan im Rahmen der städtebaulichen Planung der Kommune legitim sind und aufgrund ihres Umfangs nicht zum Erfordernis der Erstellung einer Umweltprüfung zum B-Plan Nr. II/1/36.00 führen.</p> <p><b><u>Zum Abschnitt „Die Maßstäblichkeit der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung in der Holbeinstraße und der Cranachstraße müsse bei der Neuaufstellung des B-Plans unbedingt berücksich-</u></b></p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| <p>BauGB überplant und einer Bebauung zugeführt werden, wenn sie den Siedlungsbereich nach außen erweiterten. Dies gelte selbst dann, wenn die Außenbereichsflächen stark von angrenzender Bebauung geprägt seien und eine Einbeziehungssatzung nach § 34 IV Nr. 3 BauGB in Betracht kommen könne.</p> <p>Die Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich sei nicht durch § 13a BauGB gedeckt und somit planungsrechtlich unzulässig. Die mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bezweckte Innenentwicklung könne sich nur auf einen vorhandenen Siedlungsbereich bzw. -zusammenhang beziehen. Mit der beabsichtigten Bauleitplanung würden hingegen Flächen überplant, die zum Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB gehörten. Das Plangebiet gehöre zu der sich in westlicher Richtung ausdehnenden Außenbereichslandschaft. Die Landschaft sei geprägt durch Acker- und Wiesenflächen, teilweise durchgrünt mit einzelnen Baumgruppen. Auf jeden Fall sei die Fläche derart groß, dass sie als großflächige Außenbereichsinsel zu werten sei.</p> <p>Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wäre nur unter den Voraussetzungen des § 13b BauGB möglich. Die Voraussetzungen lägen allerdings nicht vor. Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sei nach § 13b BauGB nur möglich bei Flächen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm. Schon nach den eigenen Berechnungen des Bauamtes der Stadt Bielefeld liege die der Bauleitplanung zugrunde liegende Grundfläche deutlich über diesem Schwellenwert.</p> <p>3. Letztlich seien auch die Voraussetzungen nach § 13a I Nr. 2 BauGB nicht erfüllt. Die bislang vorgenommenen Umwelt- und Emissionsprüfungen belegten, dass mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen sei.</p> <p>Insoweit seien die Aussagen des Artenschutzgutachtens nicht überzeugend. Nach den artenschutzrechtlichen Untersuchungen stehe fest, dass zahlreiche unter den Artenschutz fallende Vögel und Fledermäuse ihre Brut- und Nistplätze verlieren. Die Annahme, dass mit den im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen eine Kompensation geschaffen werde, überzeuge nicht. Diese Grünflächen würden durch Geh- und Radwege durchzogen.</p> <p>An zentraler Stelle sei sogar ein sehr großer Spielplatz geplant. Die zukünftige Situation sei auch nicht ansatzweise mit der jetzigen Situation vergleichbar. Die gesamte Planfläche sei derzeit von jeglicher Bebauung freigehalten. Sie stelle ein ungestörtes Refugium für die artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten dar.</p> <p>Die Voraussetzung für ein Bauleitplanverfahren</p> | <p><b><u>tigt werden“ der Stellungnahme</u></b> wird auf Punkt I in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen. Entgegen der Stellungnahme wird der Wohnraumbedarf in Bielefeld als so hoch angesehen, dass er die Aufstellung des B-Plans Nr. II/1/36.00 erforderlich macht. Anregungen des Beirats für Stadtgestaltung, wie auch des Teams Stadtgestaltung sind angesichts dieser Ausgangslage bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts zum Entwurfsstand soweit möglich berücksichtigt worden. Eine weitergehende Berücksichtigung ist aber angesichts der Planungsziele nicht möglich.</p> <p><b><u>Zum Abschnitt „Die durch die beiden öffentlichen Grünzüge angestrebte Verbindung der freien Landschaft an das südlich des Plangebiets verzweigte, überörtliche Wege- und Grünsystem werde durch die querenden Erschließungsstraßen extrem eingeschränkt“ der Stellungnahme</u></b> wird festgehalten, dass der Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 lediglich eine untergeordnete, zusätzliche Querung des geplanten Grünzugs im Norden zur Erschließung der nördlichen Teilfläche WA5 vorsieht. Diese unmittelbar unterhalb der Querung durch die künftige Stadtbahntrasse vorgesehene Verbindung bringt keine relevante zusätzliche Störung des Grünzugs und seiner Vernetzung mit dem Umfeld mit sich.</p> <p>Der Verlauf der Stadtbahntrasse nördlich des B-Plans Nr. II/1/36.00, zwischen dem nördlichen Teil des Grünzugs in dessen Plangebiet und der freien Landschaft ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans, sondern mit dem geltenden Bebauungsplan Nr. II/G 21 gesondert verbindlich geplant.</p> <p>Holbeinstraße und Grünewaldstraße durchziehen die geplanten Grünflächen bereits im Bestand. Eine Abbindung der Grünewaldstraße wurde im Zuge des Vorentwurfs geprüft, bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts jedoch verworfen. Diese gegenüber dem Ursprungsplan hinzukommende Querung kann durch eine angemessene Straßengestaltung ausreichend berücksichtigt werden. Der B-Plan Nr. II/1/36.00 prägt das durch eine entsprechend minimierte Festsetzung öffentlicher Straßenfläche vor.</p> <p><b><u>Zum Abschnitt „Die für das Plangebiet erforderlichen Stellplätze müssten nachgewiesen werden“ der Stellungnahme</u></b> wird auf Punkt II in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| <p>gemäß § 13a BauGB sei daher nicht gegeben.<br/> <b>Der Einwender erwarte deswegen, dass der in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wiederholt geäußerten Forderung, den B-Plan nicht nach §13a sondern im normalen Verfahren aufzustellen, endlich Rechnung getragen werde.</b></p> <p>Zur Erinnerung hier noch einmal der Original-Wortlaut dieser Stellungnahme vom 05.04.2018:</p> <p>„Die Forderung in unserer Stellungnahme vom 19.10.2017 im Rahmen der Vorabbeteiligung zur Frage der Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB wird beibehalten. Da sich die geplante, neue Bebauung auch auf Flächen erstreckt, für die bisher kein Baurecht besteht, sollte die Aufstellung im normalen Verfahren mit der Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flächen erfolgen, für die der Bebauungsplan Nr. 11/37.00 bisher kein Baurecht sondern öffentliche Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen hat ...“</p> <p><b>Die geplante Bebauungsdichte im B-Plan sei bauplanungsrechtlich unzulässig.</b></p> <p>Bei der Neuaufstellung des B-Plans solle die Geschossigkeit der Gebäude, die GFZ und auch die GRZ gegenüber dem bestehenden B-Plan signifikant erhöht werden.</p> <p>Die in § 17 der BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung von allgemeinen Wohngebieten würden im neu aufgestellten B-Plan deutlich überschritten.</p> <p>Für das Baufeld WA1 sei die GRZ mit 2,3 statt 1,2 festgelegt worden. Das sei eine Überschreitung von mehr als 100%!</p> <p>Eine derartige Bebauungsdichte werde sonst nur im Innenstadtbereich erreicht und sei am äußersten Stadtrand im Übergang zur freien Landschaft völlig unangemessen.</p> <p>Die Begründung für diese Überschreitung, am Stadtbahnhaltepunkt eine Betonung durch die höheren Baukörper schaffen zu wollen, sei an diesem exponierten Ort, am Stadtrand, städtebaulich überhaupt nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die an dieser Stelle stattdessen erforderliche behutsame Einbindung der Planung in das sehr landschaftlich geprägte Umfeld werde auf diese Weise völlig verhindert.</p> <p>Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 17 der BauNVO dürften außerdem nur in Anspruch genommen werden, wenn dadurch nachteilige Auswirkungen für die Umwelt vermieden würden, was durch die massive 6 geschossige Bebauung gegenüber der freien Landschaft und die massiv erhöhte Flächenversiegelung nicht gegeben sei.</p> | <p>Das Polizeipräsidium Bielefeld hat am 17.12.2018 im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB zum Entwurfsstand des B-Plans Nr. II/1/36.00 keine Bedenken mitgeteilt.</p> <p><b><u>Zum Abschnitt „Die zukünftige Verkehrsbelastung in der Holbeinstraße werde in der Verkehrsuntersuchung und dem Lärmgutachten unterschätzt“ der Stellungnahme</u></b> wird ebenfalls auf Punkt II in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Das Erfordernis einer Abbindung der Grünwaldstraße zur Verhinderung einer Verbindung zwischen Schloßhofstraße und Holbeinstraße ist angesichts der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens nicht erkennbar. Über verkehrsberuhigende Maßnahmen ist bei Bedarf außerhalb der Bauleitplanung zu entscheiden.</p> <p><b><u>Zum Abschnitt „Seitens des Amtes für Verkehr bestünden aus straßenbautechnischer Sicht erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan. Diese Bedenken seien bislang nicht berücksichtigt worden“ der Stellungnahme:</u></b></p> <p>Straßenbautechnische Fragen sind bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts und der Ausarbeitung des Nutzungsplans unter Beteiligung des Amtes für Verkehr umfassend erörtert worden. Die weitgehend Senkrechtaufstellung der Stellplätze entlang der öffentlichen Straßen ist Beibehalten worden, da eine angemessene städtebauliche und straßengestalterische Einbindung durch die vorgesehenen straßenbegleitenden Baumpflanzungen möglich und im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die klare Trennung ist durch entsprechende Festsetzungen der öffentlichen Straßenflächen, der privaten Stellplatzflächen und der öffentlichen Gehrechte auf privaten Flächen entlang der Straße entgegen der Stellungnahme berücksichtigt worden. Eine entsprechende Vorgehensweise hat sich bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet bewährt.</p> <p>Nach der Stellungnahme des Umweltbetriebs im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB vom 20.12.2018 kann die geordnete Entwässerung durch Einleitung in die vorhandene Trennkanalisation gesichert werden, wobei die Ableitung aus dem größten Teil der Planflächen in Richtung Schloßhofstraße erfolgen soll. Nach dem Entwurfsstand des B-Plans Nr. II/1/36.00 sind demnach keine Erweiterungen/Ertüchtigungen der bestehenden Kanalisation erforderlich.</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
| <p>Im Baufeld WA2 sei die GFZ mit 1,6 statt mit 1,2 vorgegeben worden.</p> <p>Auch in diesem Baufeld werde die nach § 17 der BauNVO festgelegte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung überschritten.</p> <p>Die städtebauliche Begründung, an dieser Stelle eine städtebauliche Betonung des Stadtbahnhaltepunktes schaffen zu wollen, könne für dieses Baufeld auf gar keinen Fall in Anspruch genommen werden, da dieses Baufeld in zweiter Reihe hinter dem Baufeld WA 1 liege.</p> <p>Ein unmittelbarer stadträumlicher Bezug zum Stadtbahnhaltepunkt sei dadurch nicht gegeben. Die Gebäude im Baufeld WA2 seien vom Stadtbahnhaltepunkt aus schlichtweg nicht sichtbar!</p> <p>Auch die angeführte Begründung, mit der Verdichtung der Bebauung einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu leisten, sei keine städtebauliche Begründung im Sinne des §17 der BauNVO.</p> <p>Aus den genannten Gründen sei die nach §17 BauNVO erforderliche städtebauliche Begründung für die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung in beiden Baufeldern nicht erfüllt.</p> <p>Deswegen sei die Planung im Hinblick auf die Bebauungsdichte bauplanungsrechtlich unzulässig.</p> <p><b>Die städtebauliche Konzeption des bestehenden B-Plans müsse erhalten bleiben.</b></p> <p>Die städtebauliche Intention des bestehenden B-Plans werde durch die erhebliche Verringerung der Breite des Grünzuges, die Inanspruchnahme bisher nicht für eine Bebauung vorgesehener Flächen und die extreme Verdichtung der Bebauung, sowie die hohe Flächenversiegelung völlig ignoriert.</p> <p>Die im noch gültigen B-Plan geplante öffentliche Grünachse werde von im Mittel 65m auf im Mittel 30 m Breite reduziert. Auch das Team Stadtgestaltung empfehle in seiner Stellungnahme eine Verbreiterung des Grünzuges. Warum dieser Vorschlag unberücksichtigt bleibt, wird vom Einwender gefragt.</p> <p>Durch die Verkleinerung der Grünfläche werde die Umweltverträglichkeit der gesamten Baumaßnahme in Frage gestellt. Die für die Biotopvernetzung erforderliche Größe der Grünfläche sei nicht mehr ausreichend. Die bislang im Stadtquartier vorhandene Fauna werde es in Zukunft nicht mehr geben.</p> <p>Angesichts dieser Grünflächen-Reduktion und der extremen Überschreitungen der zulässigen Bebauungsdichte und des sehr hohen Versiegelungsgrades der geplanten Bebauung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die</p> | <p>Zusätzliche Entwässerungskosten, die ihre Ursache in der Planaufstellung hätten, sind für das Umfeld nicht zu erwarten. <b>Die Begründung wird zu den aktuellen Informationen des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld ergänzt.</b></p> <p>Schäden, die durch Baustellenbetrieb verursacht werden, sind nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans. Derartige Schäden sind vom Verursacher zu tragen. Im Rahmen der Umsetzung findet ggf. eine Beweissicherung statt.</p> <p><b>Zusammenfassend sind Teilaspekte der Stellungnahme bereits zum Stand der öffentlichen Auslegung teilweise berücksichtigt worden, im Übrigen wird die Stellungnahme nicht berücksichtigt.</b></p> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>Umwelt sei eine Umweltprüfung zwingend erforderlich, da der neue B-Plan in erheblichem Umfang von den Festsetzungen des bisherigen B-Planes abweiche.</p> <p><b>Die Maßstäblichkeit der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung in der Holbeinstraße und der Cranachstraße müsse bei der Neuaufstellung des B-Plans unbedingt berücksichtigt werden.</b></p> <p>1. Die Geschossigkeit und Dichte der Gebäude an den Rändern des neu geplanten Wohngebietes sei viel zu groß und orientiere sich nicht an der Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung. Besonders deutlich werde dies bei der Bebauung entlang der Holbeinstraße. An der Ecke Holbeinstraße, Grünewaldstraße solle ein viergeschossiger Wohnriegel entstehen der überhaupt keinen maßstäblichen Bezug zu der gegenüberliegenden, nur zwei geschossigen Bebauung entlang der Holbeinstraße aufweise. Das gleiche gelte für den sich in Richtung Cranachstraße anschließenden 3-geschossigen, langgestreckten Baukörper. Eine max. 2-geschossige Bebauung sei an diesen Stellen vorzusehen.</p> <p>2. Das unmittelbar an die geplante Bebauung anschließende Umfeld sei geprägt von Gebäuden mit Satteldächern. Dies gelte für die 2-geschossige Wohnbebauung entlang der Holbeinstraße, wesentliche Teile der 1-geschossigen Bebauung in der Cranachstraße und auch für die bestehende 3-geschossige Bebauung zwischen Grünewaldstraße und Schloßhofstraße.</p> <p>Die geplanten Staffeldächer seien für das umliegende Stadtbild absolut untypisch.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe und Dichte der neuen Bebauung orientiere sich überhaupt nicht an der Höhenentwicklung und Dichte der bestehenden Bebauung. Insbesondere im Übergang zur bestehenden Bebauung lasse der Entwurf jedwede Sensibilität vermissen.</p> <p>Die Länge der Gebäuderiegel erscheine im Verhältnis zu der aufgelockerten Bebauung in der Holbein- und Cranachstraße als zu lang und unmaßstäblich.</p> <p>Der Einwender bezweifelt, dass der Wohnungsbedarf in Bielefeld so hoch sei, dass damit eine derart unmaßstäbliche Bebauung gerechtfertigt und begründet werden könne.</p> <p>In den 70er Jahren seien aus dem gleichen Grund Bausünden begangen worden, die unsere Stadt bis heute verunstalteten und zu sozialen Spannungen führten.</p> <p>Der Einwender fragt, ob die für diese Planung verantwortlichen Politiker und die Stadtplanung in Bielefeld daraus wirklich nichts gelernt haben?</p> |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>Auch das Team Stadtgestaltung empfehle in seiner Stellungnahme die neu geplante Siedlung stärker in die Nachbarschaft einzubinden, was nur gelingen könne, wenn die Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung berücksichtigt werde.</p> <p>Es wird gefragt, warum diese die Planung deutlich verbessernden Vorschläge unberücksichtigt bleiben?</p> <p><b>Die durch die beiden öffentlichen Grünzüge angestrebte Verbindung der freien Landschaft an das südlich des Plangebiets verzweigte, überörtliche Wege- und Grünsystem werde durch die querenden Erschließungsstraßen extrem eingeschränkt.</b></p> <p>Um dieser übergeordneten Bedeutung des Grünzuges für den gesamten Stadtbezirk überhaupt gerecht zu werden, dürfe es an dieser Stelle keine zusätzlichen Straßen geben. Die vorhandene und in Zukunft verbreiterte Dürerstraße sowie die Straßenbahnlinie beeinträchtigten den Grünzug in seiner Funktion als grünes Bindeglied zwischen den Stadtteilen ohnehin schon in hohem Maße.</p> <p>Zur Wahrung gesunder Lebensbedingungen in der Stadt sei ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter und freier Fläche notwendig.</p> <p>Die Planung müsse deshalb langfristig für die Sicherung von Freiflächen sorgen. Diese sollten das gesamte Stadtgebiet als Grün- und Freiflächensystem durchziehen und verbinden.</p> <p>Aus diesem Grund müsse auf die beiden die Grünzüge querenden Erschließungsstraßen verzichtet werden.</p> <p><b>Die für das Plangebiet erforderlichen Stellplätze müssten nachgewiesen werden.</b></p> <p>Die Parkplätze für das neue Stadtquartier sollten in der neuen Planung größtenteils in Tiefgaragen untergebracht werden. Ob die dafür ausgewiesenen Flächen für die benötigte Stellplatzanzahl ausreiche, sei nachzuweisen.</p> <p>Wie der Stellungnahme der Bielefelder Polizei vom 15.3.2018 zu entnehmen sei, erscheine die bisherige Stellplatzplanung unterdimensioniert.</p> <p>Aus diesem Grund müsse ein Stellplatzschlüssel angesetzt werden, der die geäußerten Bedenken der Polizei berücksichtige und dem tatsächlich erforderlichen Stellplatzbedarf entspreche.</p> <p>Darüber hinaus müsse nachgewiesen werden, dass die erforderlichen Stellplätze auch tatsächlich in den bislang geplanten Tiefgaragen und straßenbegleitend realisiert werden könnten.</p> <p><b>Die zukünftige Verkehrsbelastung in der Holbeinstraße werde in der Verkehrsuntersuchung und dem Lärmgutachten unter-</b></p> |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <p><b>schätzt.</b></p> <p>Zu Hauptstoßzeiten morgens zwischen 7.30 und 8 Uhr stauet sich schon heute der Verkehr am neu gebauten Kreisverkehr an der Schloßhofstraße Ecke Voltmannstraße bis zur Dürerstraße zurück. Diese für jeden Autofahrer täglich erfahrbare Tatsache finde im Verkehrsgutachten keine entsprechende Berücksichtigung. Um eine präzise Aussage über die zukünftige Verkehrsbelastung zu den Stoßzeiten machen zu können, müsse eine Verkehrszählung durchgeführt werden, die das derzeitige Verkehrsaufkommen zu diesen Zeiten mit berücksichtige.</p> <p>Es sei zu erwarten, dass durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die geplante Bebauung entstehen werde, sich der Rückstau auch in die Holbeinstraße bis zur Grünwaldstraße erstrecken werde. Und dies möglicherweise auch zu anderen Stoßzeiten.</p> <p>Viele Bewohner des neuen Stadtgebietes würden versuchen, den Stau in der Schloßhofstraße abzukürzen, indem sie auf die Holbeinstraße ausweichen, um so Staulänge und Wartezeit einzusparen.</p> <p>In dem überarbeiteten B-Plan Entwurf seien die beiden L förmigen Stichstraßen miteinander verbunden worden.</p> <p>Aufgrund dieser geänderten Verkehrskonzeption, werde gerade zu den Stoßzeiten die Verkehrsbelastung in der Holbeinstraße noch weiter zunehmen, da noch mehr Autofahrer die Möglichkeit hätten, den Stau über die Holbeinstraße zu verkürzen.</p> <p>Dadurch werde auch die Lärmbelastung deutlich über den im Lärmgutachten getroffenen Annahmen im Bereich der Holbeinstraße liegen.</p> <p>Deshalb müssten unbedingt die ursprüngliche Verkehrskonzeption der beiden voneinander getrennten Stichstraßen weiterverfolgt und zusätzliche, das Verkehrsaufkommen in der Holbeinstraße reduzierende Maßnahmen geplant werden.</p> <p><b>Seitens des Amtes für Verkehr bestünden aus straßenbautechnischer Sicht erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan. Diese Bedenken seien bislang nicht berücksichtigt worden.</b></p> <p>Die Parkplätze seien im aktuellen B-Plan Entwurf größtenteils in Senkrechtaufstellung angeordnet. Auf Empfehlung des Amtes für Verkehr müssten die Parkplätze in Längsrichtung angeordnet werden um eine Schneisenwirkung zu verhindern.</p> <p>Außerdem sollten die privaten Parkplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden und auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden.</p> |  |
|--|--|

|                                  |  |  |
|----------------------------------|--|--|
|                                  | <p>Es wird gefragt, warum diese Bedenken nicht ernstgenommen und in der Planung korrigiert werden?</p> <p>Wie der Stellungnahme der GB Stadtentwässerung zu entnehmen sei, seien die Regenwasserkanäle in der Schloßhofstraße durch den zusätzlichen Anschluss des neuen Wohnquartiers hydraulisch überbelastet.</p> <p>Dadurch sei eine entsprechende Vergrößerung der Abflußprofile notwendig.</p> <p>Der Einwender fragt, wer die für den Umbau der Kanalisation in der Holbeinstraße und der Schloßhofstraße anfallenden Kosten trägt?</p> <p>Es wird außerdem gefragt, wer die Kosten für den ggf. erforderlichen Ausbau, Umbau bzw. die Reparatur für durch Baufahrzeuge auftretende Straßenschäden in der Holbeinstraße und der Schloßhofstraße trägt?</p>  |  |
| <p><b>16,<br/>20,<br/>21</b></p> | <p><b>RA für Anwohner, Bereich Holbeinstraße</b></p> <p>Schreiben vom 20.12.2018</p> <p>Zu dem beabsichtigten Bebauungsplan wird für die Mandanten nachfolgend Stellung genommen und folgende Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <p><b>I.</b></p> <p>Die Grundstücke der Mandanten seien mit Zweifamilienhäusern bebaut. Beide Grundstücke grenzten unmittelbar an das Bebauungsplangebiet an. Der Einmündungsbereich der Haupteinfahrtsstraße, der Grünwaldstraße, befindet sich direkt gegenüber den Grundstücken der Mandanten. Die Mandanten seien durch die Bauleitplanung unmittelbar betroffen. Die Realisierung des Bebauungsplans werde zu einer erheblichen Zunahme des Fahrzeugverkehrs auf der Holbeinstraße führen. Der durch das neue Bebauungsplangebiet ausgelöste Ziel- und Quellverkehr werde zu erheblichen Lärmemissionen führen, die nicht die maßgeblichen Emissionsrichtwerte einhalten werden. Die Bauleitplanung lasse somit eine sach- und interessengerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung Betroffenen vermissen. Es bestehe somit ein Abwägungsdefizit.</p> <p>Zudem bestünden an der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erhebliche Bedenken.</p> <p><b>II.</b></p> <p>Zu den Einwänden und Bedenken im Einzelnen:</p> <p><b>1. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB</b></p> <p>Das von der Stadt Bielefeld gewählte sog. beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sei für die beabsichtigte Bauleitplanung unzulässig.</p> | <p>Zur zusammenfassenden Einleitung der Stellungnahme wird auf die folgenden Darlegungen zu den Punkten II.1 und II.2 der Stellungnahme verwiesen.</p> <p><b><u>Zu Punkt II.1 der Stellungnahme:</u></b></p> <p>Zur Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung wird auf Punkt VIII in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Entgegen der Stellungnahme sind keine der Planung entgegenstehenden Umweltbelange verblieben. Die Festsetzungen zum Artenschutz werden auf Grundlage einer Artenschutzprüfung der Stufe II und der Beratungen dazu mit der unteren Naturschutzbehörde getroffen. Im Aufstellungsverfahren haben sich dazu keine Aspekte ergeben, die die Ergebnisse in Frage stellen oder eine erneute/vertiefende Prüfung erfordern würden. Dazu wird auf die Begründung des Bebauungsplans sowie die Anlagen A1 und A2 zur Beratung des Satzungsbeschlusses verwiesen.</p> <p>Es ist festzuhalten, dass das Plangebiet kein „ungestörtes Refugium für die artenschutzrechtlich relevante Vogelarten“ ist, sondern überwiegend aus einer intensiv genutzten Ackerfläche besteht.</p> <p><b><u>Zu Punkt II.2 der Stellungnahme</u></b> wird auf Punkt II in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p><b>Zusammenfassend wird die Stellungnahme nicht berücksichtigt.</b></p> |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>a)</b></p> <p>§ 13a BauGB sei im Zuge der Innenentwicklungsnovelle in das BauGB eingefügt worden, um zukünftig innerstädtische Nachverdichtungen zu beschleunigen. § 13a BauGB stelle ein Instrument der Innenentwicklung dar. Diese gesetzgeberische Intention habe zur Folge, dass Bebauungspläne im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf geschlossene Ortslagen beschränkt seien. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches dürften durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.</p> <p>BVerwG, Entscheidung vom 04.11.2015 -4 Cn 9/14-;</p> <p>OVG Niedersachsen, Entscheidung vom 22.04.2015 I Kn 126/13-</p> <p>Außenbereichsflächen dürften somit gerade nicht in einem Bebauungsplan nach 13a BauGB überplant und einer Bebauung zugeführt werden, wenn sie den Siedlungsbereich nach außen erweiterten. Dies gelte selbst dann, wenn die Außenbereichsflächen stark von angrenzender Bebauung geprägt seien und eine Einbeziehungssatzung nach § 34 IV Nr. 3 BauGB in Betracht kommen könnte.</p> <p>BVerwG, Entscheidung vom 04.11.2015 -4 Cn 9/14-</p> <p>Die Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich sei nicht durch § 13a BauGB gedeckt und somit planungsrechtlich unzulässig. Die mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bezweckte Innenentwicklung könne sich nur auf einen vorhandenen Siedlungsbereich bzw. -zusammenhang beziehen. Mit der beabsichtigten Bauleitplanung würden hingegen Flächen überplant, die zum Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB gehörten. Das Plangebiet gehöre zu der sich in westlicher Richtung ausdehnenden Außenbereichslandschaft. Die Landschaft sei geprägt durch Acker- und Wiesenflächen, teilweise durchgrünt mit einzelnen Baumgruppen. Auf jeden Fall sei die Fläche derart groß, dass sie als großflächige Außenbereichsinsel zu werten sei.</p> <p>Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wäre nur unter den Voraussetzungen des § 13b BauGB möglich. Die Voraussetzungen lägen allerdings nicht vor. Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sei nach § 13b BauGB nur möglich bei Flächen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm. Schon nach den eigenen Berechnungen des Bauamtes der Stadt Bielefeld liege die der Bauleitplanung zugrunde liegende Grundfläche deutlich über diesem Schwellenwert.</p> <p><b>b)</b></p> |  |
|---|--|

Unabhängig davon lägen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB nicht vor. Nach § 13a I Nr. 1 BauGB komme ein beschleunigtes Verfahren nur in Betracht, wenn das Planungsgebiet eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm aufweise. Nach den Berechnungen der Stadt Bielefeld belaufe sich die maßgebliche Fläche auf gerundet 18.500 qm. Diese Flächenberechnung sei allerdings im Ergebnis fehlerhaft. Ausschlaggebend sei die insgesamt durch die Festsetzungen ermöglichte Grundfläche. Diese ermittle sich nach § 19 II BauNVO nach Maßgabe der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ. Offensichtlich sei die Stadt Bielefeld hierbei von der von ihr ermittelten Wohnbaufläche von 45.660 qm sowie einer GRZ von 0,4 ausgegangen. Hierbei sei allerdings übersehen worden, dass nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilbereichen des Planungsgebietes eine über 0,4 hinausgehende GRZ festgesetzt sei. Nach Ziff. 2.1.2 sei auf der Teilfläche WA1 eine Gesamt-GRZ von 0,7 und nach Ziff. 2.1.3 für die Teilfläche WA4 sogar eine Gesamt-GRZ von 0,8 festgesetzt. Gerade bei der Teilfläche WA 4 handele es sich um die größte Fläche des gesamten Planungsgebietes. Die Fläche erfasse etwas über 50 % der Gesamtfläche.

Berücksichtige man für diese Fläche eine GRZ von 0,8, ergäbe sich eine weitaus größere Grundfläche, die den Schwellenwert von 20.000 qm deutlich übersteigen dürfte.

**c)**

Letztlich seien auch die Voraussetzungen nach §§ 13a I Nr. 2. BauGB nicht erfüllt. Die bislang vorgenommenen Umwelt- und Emissionsprüfungen belegten, dass durchaus mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen sei.

Insoweit seien die Aussagen des Artenschutzgutachtens nicht überzeugend. Nach den artenschutzrechtlichen Untersuchungen stehe jedenfalls fest, dass zahlreiche unter den Artenschutz fallende Vögel ihre Brut- und Nistplätze verlieren. Die Annahme, dass mit den im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen eine Kompensation geschaffen werde, überzeuge nicht. Diese Grünflächen würden jedenfalls durch Geh- und Radwege durchzogen. An zentraler Stelle sei sogar ein sehr großer Spielplatz geplant. Die zukünftige Situation sei auch nicht ansatzweise mit der jetzigen Situation vergleichbar. Die gesamte Planfläche sei derzeit von jeglicher Bebauung freigehalten. Sie stelle ein ungestörtes Refugium für die artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten dar.

**2. Lärmemissionen**

Die Realisierung des Bebauungsplanes werde unweigerlich auf der Holbeinstraße zu einem

|    |  |  |
|----|--|--|
|    | <p>deutlichen und signifikanten Anstieg der Fahrzeugbewegungen führen. Die Grundstücke der Mandanten lägen an der Holbeinstraße, und zwar direkt gegenüber der Abzweigung der Erschließungsstraße „Grünwaldstraße“ in das Plangebiet.</p> <p>Nach den Berechnungen des Lärmgutachtens lägen die an dem Grundstück unserer Mandanten zu erwartenden Emissionswerte tagsüber bei 50,1 dB(A) sowie nachts bei 42,65 dB(A). Nach den Emissionsausbreitungsdiagrammen lägen die Werte tagsüber bei 55 dB(A) sowie nachts zwischen 45 und 50 dB(A). Damit lägen die Emissionswerte über den maßgeblichen Richtwerten nach der TA Lärm. Die Grundstücke der Mandanten lägen in einem Gebiet, das als reines Wohngebiet zu qualifizieren sei. In dem Gebiet seien ausschließlich Wohngebäude anzutreffen. Es gäbe keine gewerblichen Nutzungen. Nach der TA Lärm lägen die maßgeblichen Richtwerte tagsüber bei 50 dB(A) und nachts bei 35 dB(A). Nachts werde somit der maßgebliche Richtwert um 7,65 - 10 dB(A) überschritten.</p> <p>Selbst wenn man von einem allgemeinen Wohngebiet ausginge, würden die maßgeblichen Richtwerte überschritten. Bei einem allgemeinen Wohngebiet läge der Richtwert tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Auf jeden Fall sei für die Nachtzeit eine signifikante Überschreitung des Richtwertes festzustellen. Zusätzlich belastend sei der Umstand, dass die Grundstücke der Mandanten direkt gegenüber der Einmündung in das Bebauungsplangebiet liegen. Die Fahrzeuge müssten regelmäßig abbremesen, um in das Baugebiet abbiegen zu können. Es werde auch zu Rückstaus kommen durch den vermehrten Ziel- und Quellverkehr in das neue Baugebiet hinein. Die Bildung der Rückstaus werde überwiegend vor den Grundstücken unserer Mandanten erfolgen.</p> |  |
| 22 | <p><b>Anwohnerin, Bereich Holbeinstraße</b></p> <p>Schreiben vom 21.12.2018</p> <p>Als langjährige Anwohnerin ... sieht die Einwenderin die Planung für das sogenannte Wohnquartier mit Bedauern und Bedenken. Die Notwendigkeit einer so massiven Bebauung auf verhältnismäßig kleinem Raum und damit einer massiven Flächenversiegelung sei nicht nachvollziehbar. Hier sieht die Einwenderin die Stadt in der Pflicht, ein städtebauliches Gesamtkonzept vorzustellen und nicht nur einzelne Flächen zu pflastern zu lassen auf der Basis von durchaus fraglichen Bevölkerungszuwachszahlen und anscheinend vom Investor selbst beauftragten Gutachten. Die Durchführung der geplanten Baumaßnahme in dieser Masse werde für die Anwohnerinnen und Anwohner über</p>  | <p>Mit dem Bebauungsplan wird ein insgesamt zwar relativ verdichtetes, aber gleichzeitig deutlich durchgrüntes Wohngebiet entwickelt. Hintergrund ist der anhaltend hohe Wohnraumbedarf. Zweifel daran werden in der Stellungnahme nicht begründet und können nicht nachvollzogen werden. Der Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 bereitet eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor. Es werden daher keine unzumutbaren Wohnsituationen für Anwohner erwartet, weder im Plangebiet, noch im Umfeld.</p> <p>Aufgrund des städtebaulichen Konzepts wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil des aus dem Plangebiet abfließenden Kfz-Verkehrs die neue Anbindung an die Schloßhofstraße nutzen wird. Eine</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>lange Zeit zu nicht zumutbaren Wohnsituationen führen. Die massive Verkehrszunahme mit Schwerpunkt Holbeinstrasse sieht die Einwenderin als höchst bedenklich an, ebenso die Berechnung an Parkplatzbedarf, die nicht der tatsächlichen Autoanschaffungen pro Haushalt entsprechen werde. Der Wegfall der alten Hofstelle entspreche dem immer wieder in Bielefeld zu beobachten Abrißkonzept alter Gebäude mit schöner Ausstrahlung; hier sei der Erhalt und die Nutzung als Kita, Begegnungstee o. ä. zu prüfen.</p> <p>Dies seien nur einige Einwendungen; die Einwenderin hofft sehr, dass noch viele weitere Überlegungen und Verbesserung in die Planung dieses Wohnquartiers von Seiten der Stadt vorgenommen werden. Vielen Dank!</p> | <p>„massive Verkehrszunahme mit Schwerpunkt Holbeinstrasse“ wird daher nicht erwartet und hat sich auch nach dem Verkehrsgutachten nicht ergeben.</p> <p>Das Mobilitätskonzept mit einen Schwerpunktsetzung abseits des Kfz-Verkehrs wird angesichts der aktuellen verkehrlichen Entwicklung in Bielefeld wie auch darüber hinaus als sinnvoll und angemessen angesehen. Im Sinne einer Betrachtung „auf der sicheren Seite“ ist dies im Verkehrsgutachten aber nicht zu Grunde gelegt worden. Es wird daher als belastbare Grundlage zur Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrssituation aufgrund des B-Plans Nr. II/1/36.00 gesehen. Entgegenstehende Erkenntnisse haben sich im weiteren Aufstellungsverfahren nicht ergeben.</p> <p>Die Integration der ehemaligen Hofstelle in das Gesamtquartier, auch ggf. mit Nutzungen wie der erforderlichen KiTa, wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft. Sie wurde bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts vom Stand des Vorentwurfs zum Entwurf jedoch letztlich verworfen, weil die angestrebte städtebauliche Qualität des Gesamtquartiers im Ergebnis besser mit klar definierten, räumlichen Zusammenhängen, ohne einen verbleibenden „baulichen Satelliten“ im künftigen Grünzug verfolgt werden kann. Dabei soll zwischen dem Grünzug und der künftigen Bebauung in Anlehnung an den Gartencitygedanken eine Verzahnung erfolgen.</p> <p>Zur Bearbeitung der Planung und der dafür erforderlichen Unterlagen ist ein Dreiecksvertrag zwischen der Stadt, dem Projektträger und dem Planungsbüro geschlossen worden. Dieser beinhaltet auch die Regelung, dass der Projektträger die für die Planung erforderlichen Gutachten beizubringen hat und dass die Untersuchungen mit den jeweiligen städtischen Fachämtern abzustimmen sind. Dies ist das übliche und bewährte Vorgehen bei städtebaulichen Planungen in Bielefeld. Auch im hier konkreten Fall haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die auf eine Unangemessenheit der Gutachten/Untersuchungen hindeuten würden.</p> <p>Ergänzend wird auf die Punkte I, II, IV und X in Abschnitt 1.1 der Anlage A2 verwiesen.</p> <p><b>Zusammenfassend wird an der Planung festgehalten.</b></p> |
|--|---|

| <b>B) Stellungnahmen von Einwendern im weiteren Umfeld des Plangebiets</b> |  |   |
|--|--|---|
| <b>23</b>  | <p><b>Anwohner, Bereich Frohnauerstraße</b></p> <p>Schreiben vom 22.11.2018</p> <p>Der Einwender stellt fest, die Aussparung als Grünfläche zw. Holbeinstr. 2c und 4 sei unnötig. Wenn am Ostrand des Ackers gebaut werden dürfe, dann auch die restliche Fläche südlich der Holbeinstr., führt der Einwender an. Im gesamten Umland seien viele Parks und Grünflächen vorhanden. Dieser Streifen verursache der Stadt zukünftig laufende Pflegekosten. Jetzt als evtl. ausgewiesenes Bauland würde er der Stadt höhere Einnahmen beschieren.</p> <p>Noch könne der B-Plan angepaßt werden. Der Einwender bedankt sich für die Berücksichtigung.</p> | <p>Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen Im Plangebiet sind Teil des großräumigen Grünflächennetzes im Westen von Bielefeld insgesamt. Ein wichtiger Aspekt ist für die Stadt dabei ausdrücklich die Vernetzung der verschiedenen Grünräume. Die öffentliche Grünfläche südlich der Holbeinstr. ist für diese Vernetzung erforderlich und wird daher beibehalten.</p> <p><b>Somit wird die Stellungnahme nicht berücksichtigt.</b></p> |

## 2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.11.2018 um Stellungnahme bis zum 04.01.2019 gebeten.

Es sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)  | Abwägungsvorschlag der Verwaltung  |
|----------|--|--|
| 2.1 a)   | <p><b>Polizeipräsidium Bielefeld – Direktion K/KK 34 KP/O</b></p> <p>Schreiben vom 02.01.2019</p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus kriminalpräventiver Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte wird angemerkt:</p> <p>In der Vergangenheit kam es im Bereich Bielefeld häufiger zu Einbrüchen bzw. Einbruchsdiebstählen in Ein- und Mehrfamilienhäuser. Daher weisen wir darauf hin, dass es sinnvoll erscheint, den Einbruchschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen. Der Einbruchschutz kann hier möglicherweise durch nicht wesentlich höhere finanzielle Mittel realisiert werden. Gleichzeitig steigert der Einbau einbruchhemmender Fenster und Türen den Wohnwert sowie insbesondere das Sicherheitsgefühl der Bewohner.</p> <p>Bitte weisen Sie den Bauträger auch auf die Möglichkeit einer Beratung zum Einbruchschutz durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (Tel. 0521/5837-2555/) hin.</p> <p>Bei Ausstattung des Quartiers mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen gemäß polizeilicher Empfehlung besteht die Möglichkeit, die Gebäude bzw. das Quartier mit der Plakette des Netzwerks „Zuhause sicher“, einer Initiative der Polizei, auszustatten. Dies stärkt deutlich das Sicherheitsgefühl der Anwohner und fördert gleichzeitig die Identifikation mit dem Wohnquartier.</p> <p>Erreichbarkeit: Straßenbahnlinie 4, Buslinien 21, 62 ab HBF/Jahnplatz bis Oetkerhalle<br/>Telefonzentrale (0521) 545-0 Telefax: (0521) 5453377</p> <p>Dies wurde bereits mehrfach mit der Wohnungsbaugesellschaft BGW in Bielefeld mit Erfolg praktiziert. Bei Interesse kann gerne mit der BGW oder unserer Dienststelle Kontakt aufgenommen werden.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan aus kriminalpräventiver Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die weiteren Hinweise und Anregungen beziehen sich auf die spätere konkrete Projektplanung bzw. Umsetzung. Die Stellungnahme ist daher wie angeregt an den privaten Projektträger weitergeleitet worden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird somit berücksichtigt.</b></p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)  | Abwägungsvorschlag der Verwaltung  |
|----------|--|--|
| 1.4.1    | <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Schreiben vom 19.12.2018</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf wird weitgehend zugestimmt.</p> <p>Zu bemängeln ist, dass zur Offenlegung die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht abschließend geregelt worden ist. In unserer Stellungnahme vom 05.04.2018 haben wir ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen analog den Bestimmungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) im Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen sind. Darüber hinaus sind die Bereitstellung der zur Umsetzung der Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen notwendig, damit die Realisierung der Bebauung nicht an der fehlenden Umsetzbarkeit der artenschutzrechtlich zwingend umzusetzenden Maßnahmen scheitert. Die Forderung einer Abstimmung der notwendigen Maßnahmen vorab mit der unteren Naturschutzbehörde ist ebenfalls nicht erfolgt.</p> <p>Während nach dem Artenschutzgutachten für die beiden betroffenen Fledermausarten sowohl an den geplanten Gebäuden als auch in Gehölzbeständen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden können, werden diese Möglichkeiten in den textlichen Festsetzungen nur an der Gebäuden geregelt. CEF-Maßnahmen sind vor der Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitzustellen und müssen auch vor dem Eingriff funktionieren. Dies bedeutet, dass nach den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan der Hofgebäudekomplex Hohlbeinstraße 7a und 7b erst abgerissen werden darf, wenn die ersten neuen Gebäude mit den an oder in der Fassade angebrachten Fledermauskästen fertiggestellt worden sind. Daher empfehlen wir, auch die vom Gutachter vorgeschlagene Alternative der Anbringung der Fledermauskästen in Gehölzbereichen im Umfeld des Plangebietes in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.</p> <p>Da es im Plangebiet keinerlei geeignete Bäume gibt und die öffentliche Grünfläche frühestens mit der Fertigstellung der Bebauung hergestellt werden wird, funktioniert die vorgeschlagene CEF-Maßnahme für den Feldsperling so nicht. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachter am 29.11.2018 können die</p> | <p>Die Kritik einer mangelnden Abstimmung der Artenschutzuntersuchung und der vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den Anregungen zur Änderung der textlichen Festsetzungen 10.1.X:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf die textliche Festsetzung unter 10.1.1 des Entwurfs, dass die Krautschicht nicht im Zeitraum zwischen dem 01.03. und dem 30.09. beseitigt werden darf, wird wie ange-regt verzichtet.</li> <li>- Auch im Übrigen wird die textliche Festset-zung 10.1.1 wie angeregt angepasst und er-gänzt.</li> <li>- Nach weiterer Beratung mit der unteren Naturschutzbehörde wird auf die Festset-zungen unter 10.1.2 und 10.1.3 des Ent-wurfs nach der öffentlichen Auslegung ins-gesamt verzichtet, da eine Umsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen aus Grün-den des zeitlichen Ablaufs nicht im Plange-biet, sondern im direkten Umfeld erfolgen soll. Derzeit finden Beratungen mit dem Ei-gentümer und Projektträger u. a. dazu statt. Dieser führt entsprechende Gespräche in Bezug auf die Verfügbarkeit randlicher Flä-chen mit Gehölzen zur Anbringung der er-forderlichen Ersatzquartiere. Eine verbindli-che Sicherung kann im Rahmen der von der unteren Naturschutzbehörde angesproche-nen vertraglichen Regelungen erfolgen. Auf die in den Festsetzungsvorschlägen ge-nannten fachlichen Anforderungen an die Ersatzquartiere erfolgt ein Hinweis im Be-bauungsplan.</li> <li>- Bei den Anpassungen der textlichen Fest-setzungen 10.1.1-01.1.3 handelt es sich um Konkretisierungen der bereits getroffenen Regelungen, die angesichts der geltenden Vorgaben des BNatSchG hier i. W. redaktio-nellen Charakter aufweisen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Aufgrund des konkretisierenden bzw. redak-tionellen Charakters der Änderungen sind davon neben der unteren Naturschutzbe-hörde lediglich der Eigentümer und Projekt-träger betroffen. Die Änderung kommt der Anregung der unteren Naturschutzbehörde nach. Mit dem Eigentümer und Projektträger werden derzeit Beratungen zur Umsetzung der Planung durchgeführt, er hat dem Vor-gehen in diesem Rahmen zugestimmt. Die-se Änderungen nach der Offenlage können</li> </ul> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Abwägungsvorschlag der Verwaltung   |
|----------|---|---|
|          | <p>6 erforderlichen Kästen für die beiden Feldsperlinge auch am Waldrand des Wäldchens „Lange Lage“ (LB 2.4-20, Landschaftsplan Bielefeld-West) zur offenen Fläche hin unter der Voraussetzung, dass der Eigentümer einverstanden ist, angebracht werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Gutachter kann es ausgeschlossen werden, dass es innerhalb des Plangebietes Bereiche mit Kraut- und Grasvegetation gibt, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für bodenbrütende Vogelarten geeignet sind. Daher ist die textliche Festsetzung, dass die Krautschicht nicht im Zeitraum zwischen dem 01.03. und dem 30.09. beseitigt werden darf, aus den textlichen Festsetzungen herauszunehmen.</p> <p>Insgesamt ist es erforderlich, die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 10 auf Seite B 19 wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:</p> <p><u>10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u></p> <p>gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB</p> <p><u>10.1.1 Zeitliche Anforderungen/ökologische Baubegleitung</u></p> <p>Der Rückbau der Bestandsgebäude darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, d. h. außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 31. September eines Jahres.</p> <p>Mit dem Abriss der Hofanlage Holbeinstraße 7a und 7b darf erst begonnen werden, wenn die CEF-Maßnahme für die Breitflügel- und Zwergfledermaus (siehe Ziffer 10.1.2) und die CEF-Maßnahme für den Feldsperling (siehe Ziffer 10.1.3) durchgeführt sind. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine sachkundige Person in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.</p> <p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Vor Beginn des Rückbaus der Bestandsgebäude sind diese im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren:</p> <p>Hierzu sind im Falle eines Rückbaus im Winter vorher Untersuchungen von Hohlräumen mittels Endoskopkamera und durch Suche nach Spuren (Kot- oder Nahrungsresten) durchzuführen.</p> <p>Sollte ein Rückbau der Bestandsgebäude im Zeitraum der Aktivitätszeiten vom 01.03. bis zum 30.09. erforderlich sein, ist dies nur unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig,</p> | <p>somit im Sinne des § 4a(3) Satz 4 BauGB ohne Durchführung eines zusätzlichen Verfahrensschritts erfolgen.</p> <p><b>Zusammenfassend wird die Stellungnahme teilweise berücksichtigt.</b></p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)  | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|----------|--|-----------------------------------|
|          | <p>dass die Gebäude vorher durch Ein- oder Ausflugkontrollen auf einen Besatz untersucht werden und durch geeignete Maßnahmen eine Nutzung der Gebäude als Tagesquartier ausgeschlossen ist.</p> <p>Bei der Feststellung eines Fledermausvorkommens sind durch die sachkundige Person weitergehende Schutzmaßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen (bspw. Verschieben der Maßnahme auf einen späteren Zeitpunkt, ggf. eine Bergung und Versorgung der Tiere).</p> <p><u>Feldsperling</u></p> <p>Sollte ein der Rückbau der Bestandsgebäude im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. erforderlich sein, ist dies nur unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine sachkundige Person rechtzeitig vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung getroffen werden und sichergestellt ist, das Brutvorkommen rechtzeitig vorher identifiziert und geschützt werden.</p> <p><u>10.1.2 Ersatzquartiere Fledermäuse</u></p> <p>An den Wänden der neuen Gebäude im Plangebiet sind durch eine sachkundige Person insgesamt 6 Fledermausspaltenkästen in 2 Gruppen zu je 3 Kästen fachgerecht zu installieren.</p> <p>Jede Gruppe besteht aus einem großen Fledermausspaltenquartier (bspw. Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ oder vergleichbare Produkte) und zwei Fledermauswandschalen (bspw. Schwegler Fledermaus-Wandschale 2FE oder vergleichbare Produkte). Das Fledermausspaltenquartier ist mittig, die Fledermauswandschalen sind beidseitig dieses anzubringen.</p> <p>Die Kästen sind in mindestens 3 m bis 6 m Höhe zu installieren. Der erforderliche Abstand zwischen den Kästen liegt bei jeweils mindestens 5 m. Die Kästen sind nach Süden oder Osten auszurichten, die Kästen dürfen nicht auf Straßen ausgerichtet werden.</p> <p>Alternativ können auch 6 selbstreinigende Fledermauskästen (bspw. Fledermausspaltenkasten TYP FSPK Hasselfeldt oder vergleichbare Produkte) in der näheren Umgebung des Plangebietes in Gehölzbereichen angebracht werden. Die Kästen sind in 3 – 6 m Höhe mit Aluminiumnägeln an den Stämmen von Bäumen zu befestigen und dabei nach Osten oder Südosten auszurichten. Bei der Anbringung ist auf einen freien Anflug zu achten.</p> |                                   |

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Abwägungsvorschlag der Verwaltung  |
|----------|---|--|
|          | <p><u>10.1.3 Ersatzquartiere Feldsperling</u></p> <p>Im Nahbereich des Plangebiets sind durch eine sachkundige Person in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde am Rand von Gehölzbereichen oder Einzelbäumen 6 Nisthilfen für Feldsperlinge mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm in jeweils mindestens 2,5 m Höhe zu installieren (bspw. Schwegler Nischenbrüterhöhle N1 mit einer Schwegler Rosette Sperling 2 oder vergleichbare Produkte). Die Nisthilfen sind in räumlicher Nähe zueinander anzubringen (ca. 50 m).</p> <p>Vor dem Satzungsbeschluss ist zwischen der Investorin und der Stadt ein Folgemaßnahmenvertrag abzuschließen, in dem die Finanzierung und die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen durch die Investorin und deren langfristiger Erhalt abschließend geregelt werden. Die Investorin hat im weiteren Verfahren rechtzeitig darzulegen, wo die artenschutzrechtlichen Maßnahmen realisiert werden sollen: Hierzu hat sie auch die Verfügbarkeit bzw. Bereitstellung der erforderlichen Grundstücke zu regeln. Sofern diese Maßnahmen auf Grundstücken Dritter umgesetzt werden sollen, ist hierzu eine mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Eigentümereinverständnis- und Verpflichtungserklärung erforderlich, die Bestandteil des Folgemaßnahmenvertrages wird.</p> |  |
| 1.4.2    | <p><b>Untere Wasserbehörde (Grundwasser), untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde</b></p> <p>Schreiben vom 19.12.2018</p> <p>Grundwasserschutz/WSG, Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz</p> <p>Aus Sicht der o. g. Belange bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>  | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.</p> <p><b>Weitere Maßnahmen sind zu der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p> |
| 1.4.3    | <p><b>Untere Wasserbehörde (Oberflächengewässer)</b></p> <p>Schreiben vom 19.12.2018</p> <p>Gewässerökologie, Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Hochwasserschutz</p> <p>Aus Sicht der o. g. Belange bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>  | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.</p> <p><b>Weitere Maßnahmen sind zu der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Abwägungsvorschlag der Verwaltung  |
|----------|---|--|
| 2.8      | <p><b>Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt OWL</b></p> <p>Schreiben vom 06.12.2018</p> <p>Forstbehördliche Belange sind durch die Planaufstellung nicht (mehr) betroffen.</p> <p>Durch das geänderte Baufenster für die Wohngebäude im nordwestlichen Teilgebiet wird ein ausreichender Abstand zum Buchenwald eingehalten.</p>  | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine forstlichen Belange (mehr) betroffen sind. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte angeregte Mindestabstand der überbaubaren Flächen zum Wald im Nordwesten von 20 m wird durch die Festsetzungen deutlich überschritten.</p> <p><b>Weitere Maßnahmen sind zu der Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.</b></p>  |
| 2.9      | <p><b>Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Herford-Bielefeld</b></p> <p>Schreiben vom 28.11.2018</p> <p>Für die Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Herford-Bielefeld nehme ich als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft – zu o. g. Planung wie folgt Stellung:</p> <p>In die Begründung wurde ein Hinweis auf mögliche Einwirkungen ausgehend von den nördlich benachbarten Ackerflächen aufgenommen. Diese Einwirkungen, „insbesondere Staub-, Geruchs- und Geräuschimmissionen zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte, sind im ortsüblichen Maß hinzunehmen“, heißt es dazu. Die Zeitangabe „zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte“ ist zu streichen, da Immissionen auch zu anderen Zeiten möglich sind.</p> <p>Weitere Hinweise werden nicht vorgetragen.</p>                | <p>Die Formulierung „insbesondere Staub-, Geruchs- und Geräuschimmissionen zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte“ verdeutlicht, dass entsprechende Immissionen im Umfeld besonders, aber natürlich nicht ausschließlich zu den genannten Zeiträumen auftreten. Sie bedeutet nicht, dass zu anderen Zeiten ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen nicht hinzunehmen wären. Insofern wird kein Bedarf zur Änderung der Formulierung gesehen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen. Weitere Maßnahmen sind dazu nicht erforderlich.</b></p>   |
| 2.10     | <p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Nordwest PTI 13</b></p> <p>Schreiben vom 29.11.2018</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 15, 75901926 vom 02.03.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.</p> <p><u><i>Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 02.03.2018:</i></u></p> <p><i>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Es wird</i></p> | <p>Die mitgeteilten TK-Linien liegen im Süden der Grünwaldstraße sowie in der Holbeinstraße innerhalb öffentlicher Straßenflächen, die in den betroffenen Abschnitten auch künftig als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Im zentralen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine Hausanschlussleitung der dortigen alten Hofstelle, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 zurückgebaut werden wird. Festsetzungen zur Berücksichtigung vorhandener Leitungsbestände sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Neue Telekommunikationsleitungen können im Rahmen der Umsetzung in den festgesetzten Straßen- und Wegeflächen verlegt werden. Gesonderte Festsetzungen für neue Telekommunikationstrassen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Begründung ist bereits zur Offenlage zu den Hinweisen in Bezug auf die Umsetzung und den Betrieb von TK-Linien im neuen Wohnquartier ergänzt worden.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)  | Abwägungsvorschlag der Verwaltung   |
|----------|--|---|
|          | <p><i>um Gewährleistung des Bestands und Betriebs der vorhandenen TK-Linien gebeten. 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.</i></p> <p><i>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i></p> <p><i>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 um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden.</i></p> <p><i>Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</i></p> <p><i>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise oder in anderer technischer Bauweise erfolgt.</i></p> <p><i>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 im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich</i></p> | <p>Die in Bezug auf wirtschaftliche Gründe angeführte Option einer oberirdischen Verlegung von Telekommunikationsanlagen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem gänzlich neuen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum. Daher ist bereits zur Offenlage im Bebauungsplan i. W. klarstellend festgesetzt worden, dass Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen sind. Die Vorgehensweise dient der Sicherung einer attraktiven, harmonischen Siedlungsentwicklung auch in Bezug auf Anlagen der Infrastruktur.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird somit teilweise berücksichtigt.</b></p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Abwägungsvorschlag der Verwaltung   |
|----------|---|---|
|          | <i>angezeigt werden.</i>  |   |
| 2.11     | <p><b>Unitymedia NRW GmbH</b><br/>Schreiben vom 21.12.2018<br/>Vielen Dank für Ihre Anfrage.<br/>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 01.03.2018 Stellung genommen.<br/>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Stellungnahme vom 01.03.2018:</u><br/>Vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.<br/>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsverfahren weiter zu beteiligen.<br/>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>                     | <p>Das Interesse des Unternehmens, sein glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist vor diesem Hintergrund an die Inestorengruppe weitergegeben worden.</p> <p><b>Weitere Maßnahmen sind zu der Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.</b></p>   |
| 2.12     | <p><b>Stadtwerke Bielefeld GmbH, Netzinformation und Geodaten (ND1)</b><br/>Schreiben vom 18.12.2018<br/>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH bezüglich der Sparten Fernwärme- und Wasser im eigenen Namen, bezüglich der Telekommunikationslinien im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH sowie bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Die Belange der vorgenannten Betreiber sind, sofern betroffen, nachfolgend berücksichtigt und aufgenommen.<br/>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt.<br/>Wir haben jedoch keine Bedenken vorzubrin-</p> | <p>Die Stellungnahme ohne Bedenken wird zur Kenntnis genommen.<br/>Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet die Mitverlegung von Breitbandkabeln vorgesehen ist. Die Stellungnahme ist daher zur umfassenden Information an den Projektträger weitergeleitet worden.</p> <p><b>Weitere Maßnahmen sind dazu im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.</b></p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Abwägungsvorschlag der Verwaltung   |
|----------|---|---|
|          | <p>gen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.</p> <p>Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Plangebiet die Mitverlegung von Breitbandkabeln vorgesehen ist.</p>  |   |
| 2.13     | <p><b>moBiel GmbH</b></p> <p>Schreiben vom 18.12.2018</p> <p>Wir begrüßen die städtebauliche Entwicklung durch die Aktivierung von Restflächen zur Wohnbebauung im Rahmen der Innenentwicklung mit Anschluss an vorhandene Strukturen bzw. an die neu geplante Stadtbahn-Infrastruktur. Eine Innenentwicklung im Siedlungsbestand trägt dazu bei, vorhandene und geplante Infrastrukturen besser auszulasten. In diesem Fall werden Fahrten in Gegenlastrichtung auf der geplanten Stadtbahnlinie generiert.</p> <p>Das Gebiet ist derzeit an die bestehende Buslinie 25/26 über die Haltestellen Altdorfer Straße und Leiblstraße in ca. 200 bis 300 m Fußwegeentfernung angebunden. Diese Linien verbinden werktags im 10-Minutentakt das Siedlungsgebiet Dürerstraße über den Bielefelder Westen mit der Innenstadt, dem Jahnplatz und weiter mit dem dicht besiedelten Bereich Mitte und Heepen (Linie 26) bzw. Baumheide (Linie 25). Abends bis gegen 23 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen fahren diese Linien alle 15 Minuten. Bis zum Betriebsschluss gegen 0:30 Uhr wird ein Halbstundentakt angeboten.</p> <p>Die Linie 31 verbindet das Plangebiet Mo-Fr im 20-Minutentakt mit der Universität und dem dortigen Stadtbahn-Verknüpfungspunkt (Linie 4) mit den weiteren Stadtbahn-Verknüpfungspunkten Babenhausen Süd (Linie 3), Schildesche und Deciusstraße (jeweils Linie 1). Hierbei werden mit dem Versorgungsbereich Babenhausen Süd und dem Schildescher Ortskern auch Geschäftsstandorte und einwohnerstarke Wohngebiete erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle Schneiderstraße der Linie 31 liegt in ca. 400 m Luftlinienentfernung. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen wird das Gebiet durch die Nachtbuslinie N2 über die Haltestelle Am Brodhagen in ca. 500 m Entfernung erschlossen. Diese ergänzt das Tagesnetz an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die geplante Reaktivierung und Nachverdichtung von der moBiel GmbH aus sich des ÖPNV begrüßt wird. Die Begründung ist bereits zur öffentlichen Auslegung zu der positiven Wirkung der Generierung von Fahrten in Gegenlastrichtung der geplanten Stadtbahnlinie 4 sowie zu den bereits gegebenen Rahmenbedingungen des ÖPNV im Bereich des geplanten Wohnquartiers ergänzt worden. Die mitgeteilten Informationen zeigen, dass der Bereich schon im Bestand sehr gut durch den ÖPNV erschlossen ist.</p> <p>Das Erschließungskonzept sieht eine angemessene Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer vor. Insgesamt wird eine qualitätsvolle, einladende, attraktive Ausgestaltung aller verschiedenen Wegeverbindungen im Gesamtquartier angestrebt. Dazu werden in der Umsetzung Regelungen getroffen werden im Zuge der Ausbauplanungen für öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie im erforderlichen Umfang durch vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Investor.</p> <p>Die Markierungen von Bushaltestellen und Bereichen für P+R-Parkplätze, Car-Sharing und E-Mobilität im Nutzungs- und Gestaltungsplan haben hier informativen und keinen festsetzenden Charakter. Die konkrete Ausgestaltung bleibt den nachfolgenden Planungsebenen überlassen. Im Bebauungsplan werden dafür lediglich im erforderlichen Umfang Flächen gesichert. Die Sicherung der Sozialräume im Bereich der künftigen Stadtbahnhaltestelle und ihre Einbindung im WA1 sollen vertraglich mit dem Projektträger geregelt werden. Die Fortführung der Abstimmungen dazu mit moBiel und den Stadtwerken – außerhalb des Bauleitplanverfahrens – findet statt bzw. ist vorgesehen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird somit berücksichtigt.</b></p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|----------|---|-----------------------------------|
|          | <p>Mit der geplanten Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 (B-Plan Nr. II/1/G 21) über die heutige Endhaltestelle Lohmannshof hinaus zum Campus Lange Lage sowie weiter zur Endhaltestelle Schloßhofstraße als nördliche Begrenzung des Plangebietes erhält das Siedlungsgebiet Grünewaldstraße eine zusätzliche Erschließung mit der Stadtbahn sowie eine dicht getaktete Verbindung zum Campus Lange Lage, zur Fachhochschule, zur Universität und weiter zum Hauptbahnhof, Jahnplatz und Rathaus. Für die vorgesehene Anzahl von ca. 700 WE, davon ca. 420 WE für Studenten, ist dies eine neue leistungsstarke Direktverbindung. Die Stadtbahnhaltestelle ist in das neue Quartier zu integrieren, dichtere Bebauung im Haltestellenumfeld gepaart mit einem offen gestalteten, belebten öffentlichem Raum zur Kommunikation und geschäftlicher Nutzung in den Untergeschossen bilden dazu einen Beitrag.</p> <p>Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Ausschlaggebend für die Nutzung des ÖPNV sind u.a. attraktive, direkte, sichere und beleuchtete Rad- und Fußwegebeziehungen zu den nächstgelegenen Haltestellen an der Schloßhofstraße und Dürerstraße sowie zur zukünftig geplanten Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 4 im Bereich Schloßhofstraße/Dürerstraße. Eine derartige Wegeverbindung ist über das Grünzugsystem grundsätzlich gegeben. Diese Fußwege im Grünzug müssen z. B. durch eine gepflasterte Oberfläche bei jeder Witterung nutzbar und beleuchtet sein. Ggf. sollten Radabstellanlagen im öffentlichen Raum / in der Nähe der Haltestellen ergänzt werden.</p> <p>Im Bereich Schloßhofstr./Dürerstr. werden vrs. 3 Bushaltestellen (in jeder Fahrtrichtung jeweils hinter dem Kreisverkehrsplatz) benötigt. Diese sind in den Plänen nicht eindeutig markiert. Zudem sind 16 P+R-Plätze sowie Flächen für Carsharing und Elektromobilität verzeichnet. Bitte stimmen Sie diese Planungen und die der Sozialräume im Bereich der neuen Wohnsiedlung bzw. des Unterwerkes weiterhin mit moBiel und den Stadtwerken ab.</p> |                                   |

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen:

- 1.16 – Stadt Bielefeld, Bauamt, Untere Denkmalbehörde
- 2.1 b) – Polizeipräsidium Bielefeld – Direktion V/VUP/O
- 2.7 – Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 B
- 2.29 – LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur
- 2.30 – LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld
- 2.31 – Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb
- 2.37 – Landesbüro der Naturschutzverbände NRW
- 2.43 – Heimatverein Dornberg
- 2.23 – Industrie- und Handelskammer

### 3. Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünwaldstraße“

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Offenlegung und der Berücksichtigung der konkretisierten Erschließungs- und Gebäudeplanung in Bezug auf das bewegte Gelände ergeben sich gegenüber dem o. g. Bebauungsplan-Entwurf im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen. Es handelt sich hierbei lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Übersicht der redaktionellen Ergänzungen und geringfügigen Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage im Einzelnen:

#### Planzeichnung

- Anpassung der eingetragenen zukünftigen Straßenhöhen ü.NHN im Plangebiet (*Hinweisfunktion, Konkretisierung in der Ausbauplanung zur Erschließung*).
- Aufnahme von Leitungsrechte etc. zugunsten der Träger der Entsorgung (SW Kanal) *Entsprechende Verschiebung Einzelbaumpflanzungen*.
- Redaktionelle Klarstellung in der Legende zum passiven Schallschutz
- Darstellung fortentwickelten Gestaltung der öffentlichen Grünflächen im Gestaltungsplan, insbesondere Verschiebung des zentralen Spielplatzes weiter nach Osten (*Hinweisfunktion, Konkretisierung in der Ausbauplanung zur Grüngestaltung*).

#### WA1 / WA 2

- Anpassung der Baufenster/Baufläche (*Gebäude A0, A1 im Gestaltungsplan, Verschiebung in einer Flucht, Eckausbildung*)
- Anpassung der Flächen für einen Bewohner-Quartiersplatz und Wegeverbindung

#### WA3

- Anpassung der Baufenster (*Drehung Gebäude B1 und B4 im Gestaltungsplan*) *dadurch Verzicht festgesetzte Fläche für Geh- und Radfahrrechte*
- Anpassung der Gesamthöhe ü.NHN (*Gebäude B 3 im Gestaltungsplan*)

#### WA4 Süd

- Verschiebung der Baufenster nach Norden (*Gebäude i1-i3 im Gestaltungsplan*) *damit wieder einheitliche Abstände untereinander*.
- Anpassung der Gesamthöhe ü.NHN (*Gebäude H3, i3; i5 im Gestaltungsplan*).
- Verkleinerung der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (*Bereich Gebäude H3 bis H5 und i1 bis i3 im Gestaltungsplan*).
- Anpassung der Höhen ü.NHN für die Oberkanten der Tiefgarage
- Verschiebung der Fläche für Geh- und Radfahrrechte (*nördlich Gebäude H 4, H5 im Gestaltungsplan*)
- Verschiebung Tiefgaragenzufahrt an Holbeinstraße (*Bereich Gebäude i1 im Gestaltungsplan*)
- Anpassung der Flächen für Geh- und Radfahrrechte (*Bereich Gebäude i1 im Gestaltungsplan*)

#### WA 5 Nord

- Verschiebung der Baufenster nach Westen bzw. Osten (*Bereich Gebäude J1; J3 im Gestaltungsplan*)
- Anpassung der Gesamthöhe ü.NHN (*Gebäude J3 im Gestaltungsplan*).
- Verkleinerung der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (*Bereich Gebäude J1 bis J3 im Gestaltungsplan*).
- Anpassung der Höhen ü.NHN für die Oberkanten der Tiefgarage

#### Textliche Festsetzungen

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.
- Konkretisierung / Anpassungen zum Artenschutz.
- Konkretisierung zum passiven Schallschutz
- Ergänzung zur Laubheckenbepflanzung im WA 4 entlang öffentlicher Grünflächen

### **Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

- Aktualisierung der Informationen zur Entwässerung
- Aktualisierung anhand der Anpassungen im Gestaltungsplan, im Nutzungsplan und in den textlichen Festsetzungen.
- Aktualisierung anhand des fortgeschriebenen Mobilitäts- und Energiekonzepts.
- Redaktionelle Korrektur (Adresse der alten Hofstelle 7a/7b).

Auch das Verschattungsgutachten i.B. auf Gebäudedrehung WA 3) wurden entsprechend angepasst. (*Ergebnis: Aufgrund der Änderungen am Gestaltungs- und Nutzungsplans keine relevanten Änderungen der zu erwartenden Verschattungssituation prognostiziert*).