

A

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

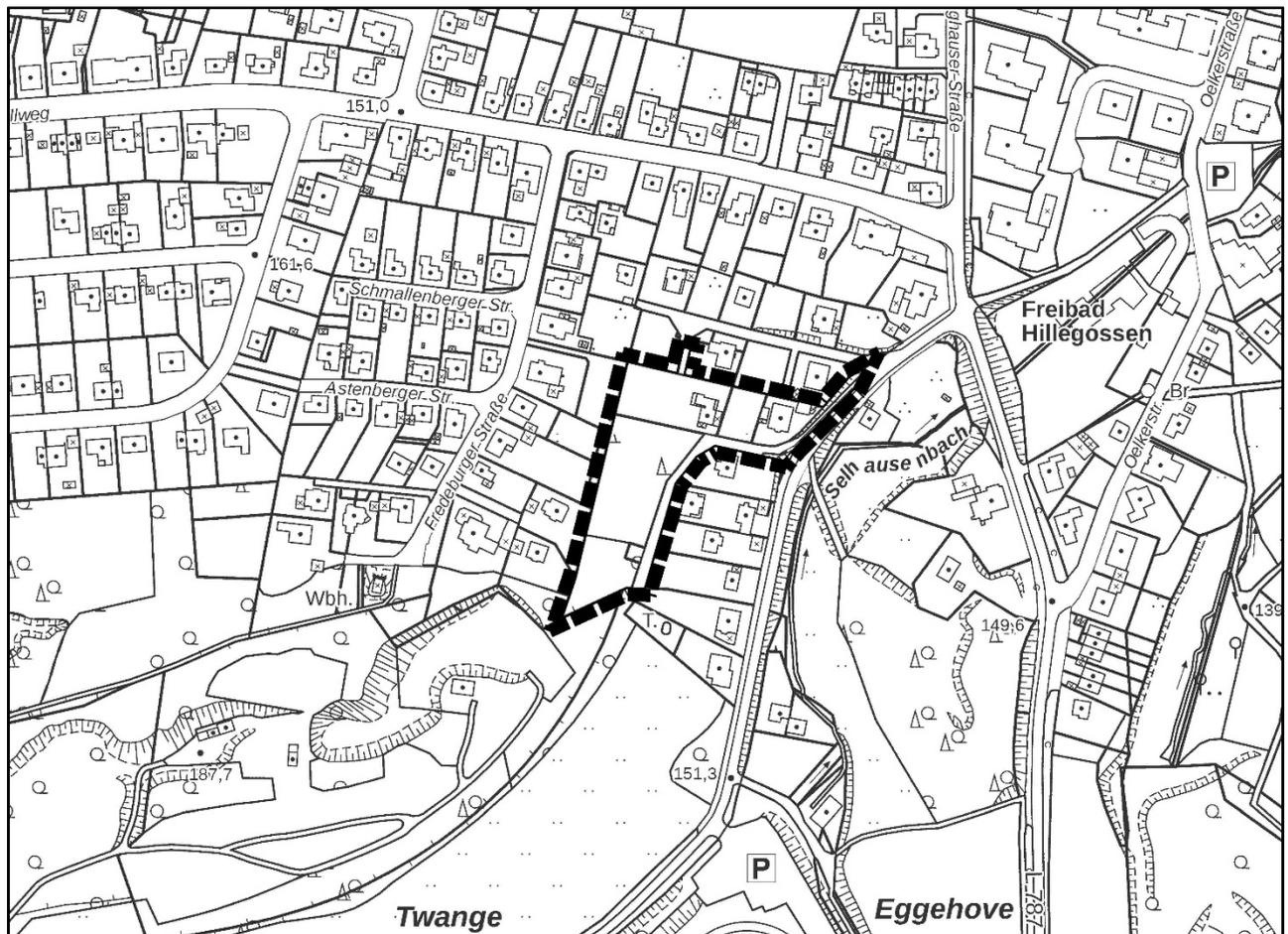
Stand: Entwurf; April / 2019

STADT BIELEFELD

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

Stadtbezirk: Stieghorst

Plangebiet: Teilbereich östlich der „Fredeburger Straße“, südlich „Lipper Hellweg“, westlich der „Selhausenstraße“



**Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungs-
schritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Verfahrensstand: Entwurf

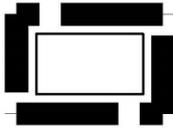
**Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – 600.52**

**Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld**

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Stand: Vorentwurf, Februar 2018



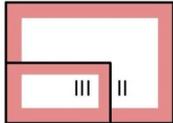
Legende: Gestaltungsplan



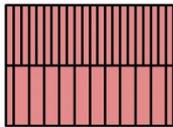
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



bestehendes Gebäude



Vorschlag für neue Einzelhäuser mit Flachdach und Vollgeschosse



Vorschlag für neue Einzelhäuser mit geneigtem Dach



Vorschlag für neue Garagen



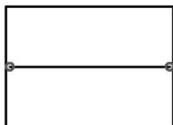
Verkehrsfläche



private Zuwegung



private Grundstücksfläche

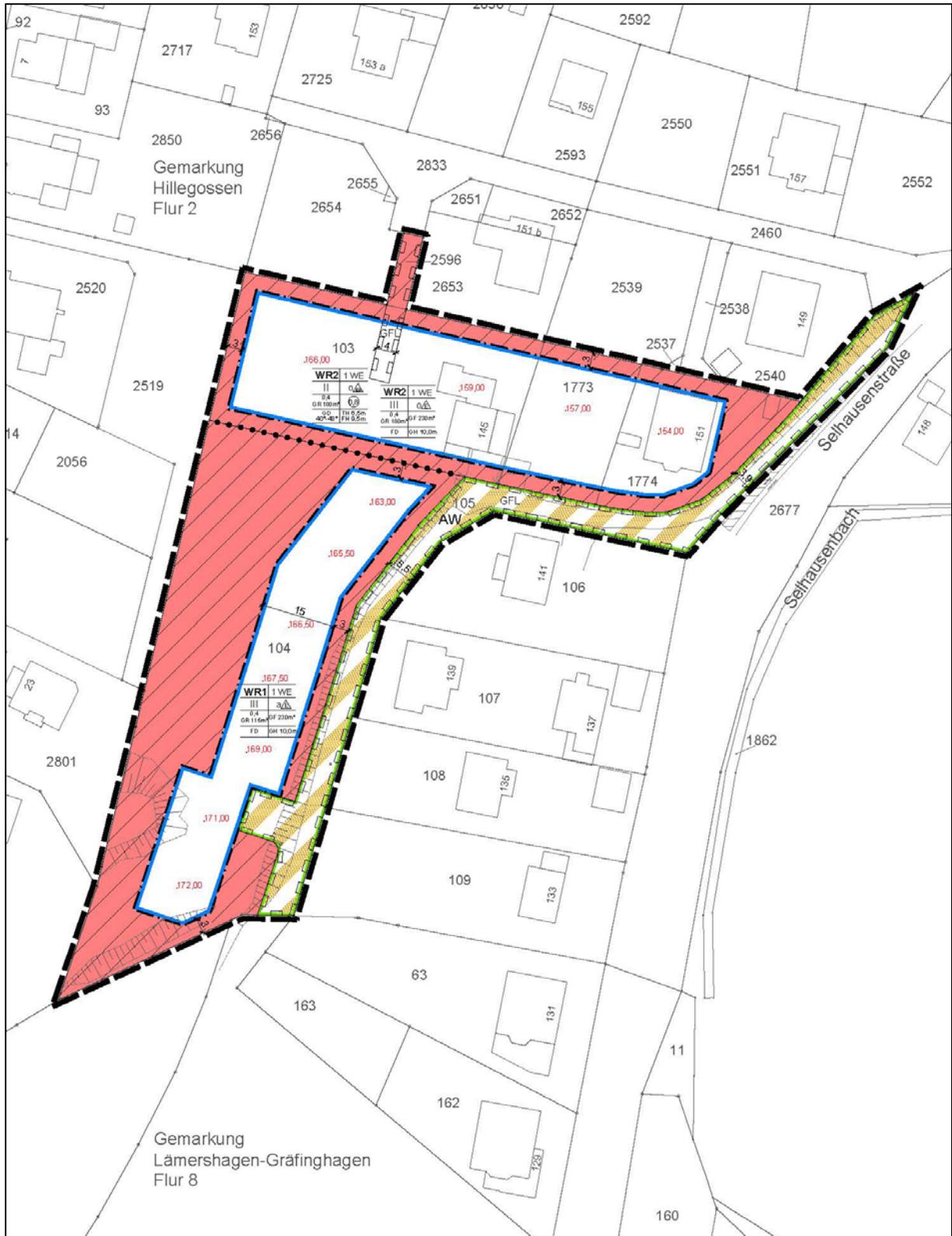


vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
 Stand: Vorentwurf, Februar 2018

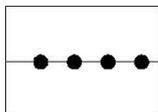


Zeichenerklärungen

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. GR 115m² maximal zulässige Grundfläche

0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

GF 230m² maximal zulässige Geschossfläche

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

GH maximale Gebäudehöhe

TH maximale Traufhöhe

FH maximale Firsthöhe

z.B. **.167,50** Höhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) zur Berechnung der unteren Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise

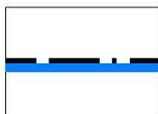
a abweichende Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

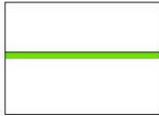


Baugrenze

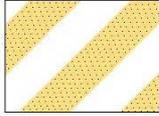
Füllschema der Nutzungsschablone

		Art der baulichen Nutzung	Zahl der Wohneinheiten
WR2	1 WE		
III	o, E	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
0,4 GR 180m ²	GF 230m ²	Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)	Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (GF)
FD	GH 10,0m	Dachform / Dachneigung	Traufhöhe / Firsthöhe / Gebäudehöhe

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)



Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB



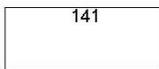
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld, Stadtentwässerung und Umweltbetrieb)

6. Sonstige Planzeichen

40°-48° Dachneigung

GD Geneigtes Dach

3 Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

106 Flurstücksnummer

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

Am 06.06.2018 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Foyer der Grundschule Hillegossen, Detmolder Str. 613, 33699 Bielefeld die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 28.05.2018 bis einschließlich dem 15.06.2018 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld im Erdgeschoss, Zimmer 041 sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Es liegen darüber hinaus sechs schriftliche Stellungnahmen von Bürgern vor, die im Mai und Juni 2018 bei der Stadt Bielefeld eingegangen sind. Drei weitere Stellungnahmen wurden im Juli und August 2018 telefonisch bzw. persönlich im Bauamt vorgetragen und entsprechend zu Protokoll genommen.

Der Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist als Anhang beigefügt. (siehe S. A - 14)

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

Lfd. Nr.	Äußerungen / Stellungnahmen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Thema: Zahl der Wohneinheiten und Baugestalt der Bestandsgrundstücke</p> <p>Für die Flurstücke 103 und 1773 im vorgesehenen WR 2 sollte wie im bestehenden Bebauungsplan weiterhin die Möglichkeit bestehen, zwei Wohneinheiten zu erstellen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Durch die Überplanung des Bestandes soll keine Benachteiligung in der Ausnutzbarkeit der Grundstücke entstehen.</p> <p>Für das Flurstück 1773 wird entgegen des Vorentwurfes nicht mehr die Möglichkeit vorgesehen, ergänzend zu den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes den Gebäudetyp eines Stadthauses wie in WR 1 zu errichten. Der im WR 1 vorgesehene Gebäudetyp zeichnet sich insbesondere durch einen schmalen Gebäudegrundriss, mit bis zu drei aufgehenden Fassadengeschossen (zwei Vollgeschosse) als Flachdach und einem gegenüber den darunterliegenden Geschossen deutlich zurückspringenden Aufbau aus. Die städtebauliche Zielsetzung ist es, ein Ensemble aus mehreren dieser Gebäudetypen im Bereich der heutigen baubestanden Fläche zu errichten. Sollte in dem westlichen noch unbauten Bereich des Flurstücks 103 ebenfalls ein derartiger Gebäudetyp errichtet werden, ist aufgrund der räumlichen Nähe und Ausrichtung zum geplanten Ensemble das Gesamterscheinungsbild bzw. die Wirkung eines Gesamt-Ensembles noch gegeben.</p>

	<p>Ergänzend wird auf die Ausführungen zu Punkt 6.5 in der Begründung des B-Planes verwiesen (Gestalterische Festsetzungen).</p>	<p>Daher soll in diesem Bereich weiterhin die zusätzliche Möglichkeit zur Errichtung eines Stadthauses ermöglicht werden. Für das noch unbebaute Flurstück 1773 ist diese Ensemble-Wirkung allerdings aufgrund der fehlenden räumlichen Nähe zu den anderen geplanten Stadthäusern und des dadurch fehlenden Gesamtzusammenhanges nicht gegeben. Daher wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes für den nordöstlichen Bereich der Bestandsbebauung nicht weiter der Gebäudetyp Stadthaus mit den o.g. Kennzeichnungen zugelassen.</p> <p>Um im Plangebiet insgesamt eine gestalterische Einheit sicherzustellen, sollen unabhängig von den möglichen Gebäudetypen die Hauptgebäude nur in Putz und geschlammtem Mauerwerk auszuführen sein. Abweichende Materialien und Farben sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fasadensfläche zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind zudem abweichende Materialien zulässig.</p>
2	<p>Thema: Nachträgliche Berücksichtigung eines Bestandsgrundstückes zugunsten eines neuen Bauplatzes</p> <p>Es wird das Interesse geäußert ein Grundstück zwischen Plangebiet und Selhausenstraße nachträglich am Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zu beteiligen, vorbehaltlich der dadurch entstehenden Kosten.</p> <p>Bisher war seitens des Antragsstellers vorgesehen, die Erschließung des westlichen Grundstücksbereiches von der Selhausenstraße aus vorzunehmen. Ob die Erschließung von der neu geplanten Straße im Westen oder von der östlichen Selhausenstraße vorgenommen wird, wird dem Plangeber überlassen. Allerdings werden aufgrund der Hanglage Bedenken bezüglich einer Erschließung von Westen geäußert, da ein möglicher Neubau dann unterhalb der neu zu verlegenden Kanalisation liegen würde und sicherlich eine Hebeanlage vorgesehen werden müsste. Insbesondere bei Starkregen wird dies kritisch gesehen. Das Problem würde nicht entstehen, wenn die Erschließung von der Selhausenstraße erfolgt, da das Abwasser dann einfach nach unten abfließt.</p>	<p>Im Rahmen der Planfortführung wurden mit dem Antragssteller Gespräche bzgl. einer Aufnahme des betroffenen Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geführt. Aufgrund der starken Hanglage im westlichen Teil des Grundstückes wurde eine westliche Erschließung über die im Geltungsbereich liegende Planstraße ausgeschlossen.</p> <p>Da die Erschließung des Grundstückes östlich über die Selhausenstraße erfolgen müsste und ein baulicher Zusammenhang mit den bereits bestehenden Gebäuden Selhausenstraße 133 bis 141 besteht, wird das Grundstück nicht in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung integriert.</p> <p>Hinsichtlich des im Plangebiet anfallenden Regenwassers ist die Ableitung im Rahmen der Ausführungsplanung so zu gestalten, dass kein Wassereintrag auf die Grundstücke der jeweiligen Unterlieger erfolgt. Hier greift die in § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geregelte Vorsorgepflicht des Verursachers. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für den Straßenausbau allerdings keine besonderen Maßnahmen für den Überflutungsschutz angrenzender Baugrundstücke erforderlich.</p>

3	<p>Thema: Erschließung von Bestandsgrundstücken</p> <p>Für ein Grundstück östlich angrenzend zum Geltungsbereich soll die bisherige westliche Zugänglichkeit weiterhin gewährleistet sein. Zudem soll eine bauliche Anlage, einen Stellplatz oder eine Garage errichtet werden können. Die Haupterschließung erfolgt heute über die östlich verlaufende Selhausenstraße. Die westliche Erschließung seines Grundstücks dient zurzeit nur optional zur Belieferung. Gegebenenfalls soll im Alter eine erleichterte Erschließung des Grundstücks möglich sein.</p>	<p>Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 12 wird die bisherige Zugänglichkeit der Bestandsgrundstücke nicht verändert. Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger für die vorgesehene Straßenverkehrsfläche, ist weiterhin die Zugänglichkeit der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke gewährleistet. Die Errichtung von baulichen Anlagen sind in Form von Nebenanlagen im Rahmen des § 14 BauNVO allgemein zulässig. Die allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist ebenfalls nach § 12 BauNVO gegeben.</p>
4	<p>Thema: Geplante Erschließung des Plangebietes / Bauausführung und Baustellenverkehr</p> <p>Mit Wissen aus dem eigenen Bauvorhaben, steht der Kalkstein im Bereich des Plangebietes schon nach 0,20 m an. Es wird zu bedenken gegeben, dass die Stützmauer von der Selhausenstraße zur Hochfahrt nur in leichter Bauweise durchgeführt wurde. Da die Mauerkappen zu schmal sind, wurde für die Anbringung der Leitplanken an einigen Stellen ein eigenes Fundamentsystem gewählt. Um ein Geländer anbringen zu können, wurde auf der Oberkante der Mauer ein Betonstreifen aufgebracht. Zur Selhausenstraße wurden die Mauerfugen mit Zement verfüllt.</p> <p>Nach Auskunft der Bauleitung der Stadt Bielefeld und der bauausführenden Firma (vor ca. 20 Jahren) reicht diese Sanierung der Mauer, damit keine Mauerstücke auf die Straße fallen und niemand über die Mauer stürzt. Die vorherige Sicherung: Ein starkes Drahtseil mit ca. 4-5 Halterungen. Nach Aussage der Bauausführenden ist die Hochfahrt nur für PKW und leichte LKW ausgelegt.</p> <p>Es werden erhebliche Probleme gesehen, wenn schwere LKW versuchen, diese Zuwegung zu nutzen. Es stellt sich die Frage was passiert, wenn der Bodenbelag nachgibt und dadurch ein LKW ins Schwanken gerät und gegen das Geländer rutscht? Das Geländer wird diesen LKW nicht halten können! Evtl. fallen Teile der Ladung oder gar der ganze LKW auf die stark befahrene Selhausenstraße. Da die Einwender selbst LKW besitzen, ist bekannt was für Gefahren dabei auftreten können.</p> <p>Selbst mit der geplanten Haltebucht, ist es fast unmöglich, dass ein schwerer LKW um die Kurve kommt, wenn ein anderes Fahrzeug in der Haltebucht steht. Es ist tagtäglich zu sehen,</p>	<p>Die geplante Erschließung des Plangebietes wurde in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld erarbeitet. Diesseits wurde bestätigt, dass die Befahrbarkeit der Zuwegung mit der vorhandenen Stützmauer grundsätzlich auch für Schwerlastverkehr möglich sei. Voraussetzung hierfür ist ein Ausbau der privaten Erschließung im unteren Straßenabschnitt (Bereich der Stützmauer) auf mind. 3,50 m Breite sowie der Ausbau des oberen Straßenabschnittes auf mindestens 5,50 m Breite.</p> <p>Die Wegeparzelle weist im nordöstlichen Bereich an der schmalsten Stelle eine Breite von 3,90 m auf, wobei derzeit noch der vorhandene Böschungsverlauf in das Flurstück hineinragt, wodurch sich eine Fahrbahnbreite von rd. 3,00 m ergibt. Technisch ist jedoch eine Verbreiterung der Fahrbahn auf die geforderten 3,50 m durch entsprechende Stützmauern möglich.</p> <p>An dieser Stelle ist der Einwendung zuzustimmen, dass mit den heutigen vorherrschenden Verhältnissen die Erschließung des Plangebietes als nicht gesichert angesehen werden kann. Diese ist, wie oben benannt, entsprechend auszubauen und wird daher im Bebauungsplan dementsprechend festgesetzt. Der Straßenaufbau für die gesamte Erschließungsstraße muss für Schwerlastverkehr geeignet sein (Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12), für schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) schadlos befahrbar.) Zur Sicherstellung der Mindestanforderungen wird ein entsprechender Erschließungsvertrag zwi-</p>

<p>wie lange es dauert, einen LKW zu bergen, wenn er sich festgefahren hat. Sollte dann ein Rettungswagen in das Wohngebiet fahren müssen, ist das nicht möglich, wodurch Menschenleben gefährdet werden.</p> <p>Selbst für geübte PKW-Fahrer ist diese Auffahrt eine Herausforderung. In der Vergangenheit wurde dies mehrfach bemängelt und sogar versucht, gerichtlich eine Verbreiterung einzuklagen.</p> <p>Insgesamt wird festgehalten, dass die Erschließung wie vorgesehen nicht sinnvoll erscheint und viel zu kostenintensiv ist. Es wird vorgeschlagen, die Erschließung über die neue Stichstraße und dem Wendehammer vorzunehmen. Hier sind die Voraussetzungen um ein Vielfaches besser.</p> <p>Die Kanalarbeiten und der Straßenbau können nur mit schwerem Gerät (Kettenbagger) durchgeführt werden. Um den neuen Kanal anzulegen, sind Tiefen von 3 - 4 m erforderlich. Sollte es zu Schäden an der Stützmauer kommen, ist die derzeitige Zufahrt des Einwenders über Monate nicht möglich. Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge könnten das Grundstück nicht anfahren. Die derzeit betriebene Ölheizung wird 2 x im Jahr mit einem kleinen LKW mit Öl beliefert.</p> <p>Für den Aushub der Kanäle und Baugruben müssen schwere Baugeräte herangebracht werden. Es müssen durch den anstehenden Fels bei den Baugruben schwere Kettenbagger und Baggermeißel eingesetzt werden. Durch die starke Hanglage müssen auch schwere 3-Achser LKW sowie Anliefer-LKW (Mixbetonfahrzeuge) die Baustraße befahren.</p> <p>Die Standfestigkeit der Stützmauer an der Selhausenstraße ist durch den Kanalbau und den Baustellenverkehr stark gefährdet. Sollte es zu Schäden an der Stützmauer kommen und eine Zufahrt zum Wohnhaus des Einwenders über Monate nicht möglich sein, wird die Stadt Bielefeld bzw. der Bauträger auf Schadensersatz verklagt. Gleiches gilt für Schäden am Wohnhaus des Einwenders durch Kanalarbeiten. Der geplante Kanal liegt ca. 5,00 m von der Stirnseite des Einwender-Wohnhauses entfernt. Die Ausschachtungstiefe beträgt bei der extremen Hanglage ca. 3 – 4 m bei anstehendem Felsgestein.</p> <p>Im Rahmen der Bauarbeiten wird das Wege-recht zu den Bestehenden Baugrundstücken gefährdet gesehen. Es ist sicherzustellen, dass die Bautätigkeiten die Zufahrt zu den bestehenden Wohngebäuden nicht beeinträchtigen.</p>	<p>schen der Stadt Bielefeld und dem Projektentwickler geschlossen.</p> <p>Eine gerichtliche Entscheidung, die eine Verbreiterung des unteren Straßenabschnittes im Bereich der Stützmauer anordnet, ist der Stadt Bielefeld nicht bekannt.</p> <p>Eine alternative nördliche Erschließung wurde geprüft und den Eigentümern vorgestellt. Die Umsetzung war jedoch aufgrund von fehlender Verfügbarkeit der entsprechenden Flurstücke nicht möglich, sodass zugunsten der Realisierbarkeit der Planung das bisher vorgesehene Erschließungskonzept weiterverfolgt wird.</p> <p>Vor Aufnahme der Arbeiten für die Erschließung des geplanten Wohngebietes (Kanal-/Straßen-/ Hochbauarbeiten) ist eine Bestandsaufnahme der Stützwand an der Selhausenstraße in Höhe von Haus-Nr. 149/151 als Beweissicherung durchzuführen, da die Verkehrsfläche oberhalb der Stützwand eine erhebliche Mehrbelastung durch Schwerlastverkehr während der Bau-phase erfährt. Es könnte zu Verformungen oder Schäden an der Stützmauer kommen. Die Durchführung des Beweissicherungsverfahrens wird vom Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld veranlasst. Die Kosten für die Beweissicherung sowie die Instandsetzung bei eventuellen Schäden hat der Projektentwickler zu tragen. Hierzu wird zwischen der Stadt Bielefeld und dem Projektentwickler ein Erschließungsvertrag geschlossen.</p> <p>Der Straßenaufbau für die gesamte Erschließungsstraße muss für Schwerlastverkehr geeignet sein (Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12), für schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) schadlos befahrbar.)</p>
---	---

5	<p>Thema: Geplante Gebäudehöhe</p> <p>An der westlichen Ecke des Einwandergrundstücks ergibt sich ein Höhenunterschied zu dessen Terrasse von ca. 14,50 m bis Oberkante Dach des geplanten Gebäudes. Es entsteht in Richtung Westen ein kolossaler Bautyp, der das gesamte Bild der normalen Architektur sprengt. Ein Miteinander der hier Lebenden wurde in keiner Weise berücksichtigt. Zur Krönung erhalten die geplanten Gebäude eine Aussichtsplattform auf dem Dach. Von der Tallage betrachtet wirkt die Architektur wie ein riesiger Klotz in 7-facher Ausfertigung.</p>	<p>Das Bebauungskonzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht ein Ensemble von Stadthäusern in einer modernen Architektursprache vor. Dieses Konzept wurde bewusst zugunsten einer Neubetonung der exponierten Hanglage in diesem Bereich gewählt. Durch längs zum Hang gerichtete, überwiegend schmale Grundrisse von maximal 7,00 m x 12,00 m entsteht das Prinzip eine offene Bebauungsstruktur, die sich eher in die Vertikale entwickelt, im Gegensatz zu einer flächenbezogenen Überbauung. Dies begünstigt eine hohe Durchlässigkeit zugunsten der Luftzirkulation, wodurch klimatische Effekte weitgehend vermieden werden können.</p> <p>Aufgrund der nach Westen ansteigenden Topografie, entsteht straßenseitig die Wirkung einer Bebauung mit drei aufgehenden Fassadengeschossen. Die Wohngebäude werden durch einen Eingangsbereich erschlossen, der ins Untergeschoss führt und wie ein Keller teilweise in den Hang gebaut ist. Berücksichtigt man den geplanten Aufbau der Dachterrasse, ist ein weiteres oberstes Geschoss vorgesehen. Dieses ist mit den getroffenen Festsetzungen allerdings gegenüber den darunter liegenden Geschossen deutlich zurückgesetzt (maximal 40% der Grundfläche) und bündig zu der von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeaußenwand zu errichten (muss sich also nach Westen hin orientieren), sodass zur östlich angrenzenden Bebauung nicht der Eindruck einer Viergeschossigkeit entsteht. Mit den getroffenen Festsetzungen ist straßenseitig eine Fassadenhöhe von maximal rd. 10,50 m möglich. Dass sich aus der Kubatur der geplanten Wohnbebauung ein sozial unverträgliches Nachbarschaftsgefüge im Sinne eines fehlenden Miteinanders ergibt, ist nicht zu erkennen.</p> <p>Aufgrund der nach Westen hin ansteigenden Topografie, ist für die östlich gelegene Bestandsbebauung auch nicht mit einer übermäßigen Neu-Verschattung zu rechnen.</p>
6	<p>Thema: Regenwasserabfluss</p> <p>Durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Nivellierung und Versiegelung des Geländes ist mit einem starken Abfluss von Oberflächenwasser bei Starkregen zu rechnen. Die Neigung von Zufahrten und Zuwegung ist immer talwärts gerichtet.</p>	<p>Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist durch entsprechende Maßnahmen so von den privaten Grundstücksflächen sowie der Straßenverkehrsfläche abzuleiten, dass kein Wassereintrag auf die Grundstücke der jeweiligen Unterlieger erfolgt. Hier greift die in § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geregelte Vorsorgepflicht des</p>

		<p>Verursachers. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist daher ggf. eine entsprechende konstruktive Gestaltung des Straßenraumes zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für den Straßenausbau allerdings keine besonderen Maßnahmen für den Überflutungsschutz angrenzender Baugrundstücke erforderlich.</p>
7	<p>Thema: Umweltverträglichkeit</p> <p>Es sollte eine Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt werden, damit mögliche Beeinträchtigungen des angrenzenden Teutoburger Waldes in Hinblick auf Flora und Fauna durch die Bebauung ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne der sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.</p> <p>Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, November 2017) untersucht worden. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden (im Plangebiet befindet sich überwiegend ein ca. 25 Jahre alter, durchgewachsener Fichtenbestand).</p> <p>Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Strukturen stellen sowohl Teile großräumiger Nahrungshabitate als auch potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dar. Durch den Verlust der Strukturen im Rahmen von Fäll- und Rodungsarbeiten ist ein Lebensraumverlust zu erwarten. Das Plangebiet dient somit verschiedenen Tierarten als Nahrungsfläche und einigen häufigen und weitverbreiteten Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, allerdings ist deren Verlust im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) als nicht essenziell anzusehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst.</p>

8	<p>Thema: Verkehrsimmissionen</p> <p>Entgegen der Aussage bei der Bürgerbeteiligung, dass keine Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Straßenverkehr bestehen, muss doch deutlich widersprochen werden. Die Selhausenstraße ist sehr stark befahren. Besonders an den Wochenenden wird diese Straße als Motorradstrecke in Richtung Lipperland genutzt. Bei einer Windrichtung aus dem Süden hört man sehr stark die Fahrgeräusche von der nahen A2 (bei Tag und Nacht). Am höchsten Punkt des Einwendergrundstücks erhöht sich der Lärmpegel. Ein Nachtschlaf bei offenem Fenster ist dann nicht möglich.</p> <p>Bei der Versammlung wurde ausgeführt, dass für dieses Baugebiet eine neue Verordnung gilt. Diese lässt eine Lärmbelastung von bis zu 50 dB(A) zu. Dieser Wert wird regelmäßig überschritten, durch Lärm von der Selhausenstraße, der Autobahn und dann auch noch durch das Befahren der Zuwegung. Die Einwendergrundstücke liegen ebenfalls in diesem Baugebiet. Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Bielefeld bzw. der Investor entlang der Bestandsgrundstücke einen Lärmschutzwall errichtet, damit die vorgegebenen Werte nicht überschritten werden. Dieser Lärmschutzwall wird die Zuwegung weiter verengen.</p>	<p>Im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins am 06.06.2018 wurde darauf hingewiesen, dass in den Umgebungslärmkarten der Stadt Bielefeld für das gesamte Plangebiet tagsüber Lärmpegel im Bereich von 55 dB(A) bis 60 dB(A) dargestellt werden. In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Diese geben tagsüber für Reine Wohngebiete 50 dB(A), für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) und für Mischgebiete 60 dB(A) vor. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit werden die Werte der DIN 18005 zwar für reine und allgemeine Wohngebiete überschritten, jedoch für Mischgebiete eingehalten. Die vorstehend beschriebene Überschreitung der Orientierungswerte steht den nach § 1 (6) BauGB geforderten gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen, da auch Mischgebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter. Die Stadt Bielefeld hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine Wohnnutzung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein für die Wohnnutzung ausreichender Schutz gewährleistet werden kann.</p> <p>Eine Diskussion um mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen kann allerdings an dieser Stelle entfallen, da Maßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle, unmittelbar am Emissionsort ansetzen. Da die im Plangebiet auftretenden Immissionen durch bestehende Straßenwege außerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden (Selhausenstraße, Oerlinghauser Straße, Bundesautobahn 2) und diese zudem topografisch unterhalb des Plangebietes liegen, ist eine Bewältigung durch aktive Maßnahmen einerseits nicht im vorliegenden Planverfahren möglich und wäre andererseits städtebaulich sowie stadtwirtschaftlich kaum zu vertreten. Aus stadtplanerischer Sicht sind somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zukünftig zulässige Wohnnutzungen geeignet. Hierzu ist in erster Linie eine lärmabgewandte Grundrissanordnung vorgesehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsver-</p>
---	--	--

		fahrens sind für Wohnräume die erforderlichen Innenschallpegel von 35 dB(A) tags und für Schlafräume von 30 dB(A) nachts gemäß VDI 2719 nachzuweisen.
9	<p>Thema: Ehemals geplante Fußwegeverbindung</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der im Bebauungsplan III/Hi 12 festgesetzte Fußweg nicht umgesetzt wurde und auf dem Grundstück Fredeburger Straße 25 der Bau einer Garage auf dem festgesetzten Fußweg genehmigt wurde. Im weiteren Verfahren sollte der Fußweg aus dem Bebauungsplan entfernt werden, da kein Anschluss an die Fredeburger Straße besteht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück Fredeburger Straße 25 liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans III/Hi 12. Wie vom Einwender richtig beschrieben, befindet sich auf dem im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Fußweg in Richtung Fredeburger Straße mittlerweile eine Garagenanlage, die bauordnungsrechtlich genehmigt wurde und somit Bestandsschutz besitzt. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber entgegenstehenden Gesetzen (hier: ursprünglicher Bebauungsplan Nr. III/Hi 12). Daher kann auf eine Erweiterung des Geltungsbereichs und eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplanes verzichtet werden.</p>
10	<p>Thema: Interesse an Baugrundstücken</p> <p>Es wird das Interesse an den neuen Baugrundstücken bekundet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Projektentwickler weitergeleitet.</p>

Vermerk zum Unterrichts- und Erörterungstermin

Die vorgetragenen planungsrelevanten Äußerungen der Bürger sind zusammengefasst und in gekürzter Form sowie thematisch geordnet im Vermerk über diesen Termin wiedergegeben.

Datum: 06.06.2018
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:00 Uhr

Ort: Foyer der Grundschule Hillegossen, Detmolder Str. 613, 33699 Bielefeld

Teilnehmer:

Herr Henrichsmeier	(Stellvertretender Bezirksbürgermeister Stieghorst)
Frau Loh	(Stadt Bielefeld, Bauamt)
Herr Runge	(Drees & Huesmann PartGmbH - DHP)
Frau Nutt	(Drees & Huesmann PartGmbH - DHP)

32 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Henrichsmeier eröffnet den Termin und erläutert den Zweck der Veranstaltung. Er stellt sich und die Vertreter des Planungsbüros und der Verwaltung vor.

Frau Loh zeigt und erläutert mittels einer Beamerpräsentation den Ablauf des Bauleitplanverfahrens, den Anlass und das Ziel der Bebauungsplanänderung. Es wird auch auf die Möglichkeit der Beteiligung bis zum 22. Juni 2018 auf persönlichem Wege, dem Postweg sowie online auf der Internetseite des Bauamtes der Stadt Bielefeld hingewiesen.

Fortführend erläutert Herr Runge das Plangebiet mit dessen topographischen Besonderheiten und dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan mit dessen Festsetzungen. Weiter erläutert er den Anlass und das Ziel der hier in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Auf der Breede“. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Spielplatzfläche wird nicht mehr realisiert und soll aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauland in die Nutzung eines Reinen Wohngebiets geändert werden. Anschließend stellt Herr Runge das vorgesehene Bebauungskonzept, auf dem die 1. Änderung des Bebauungsplanes basiert, vor. Vertieft werden die Thematik der zukünftig beabsichtigten Höhen der baulichen Anlagen bzw. die Geschossigkeiten sowie die geplante Erschließung des Gebietes erläutert. Im Anschluss hieran werden die dementsprechend getroffenen textlichen Festsetzungen der 1. Änderung vorgestellt.

Zu der Planung werden die nachstehend aufgeführten Anregungen und Fragen vorgebracht:

Alternative zur Erschließung über die Selhausenstraße, beispielsweise über die Fredeburger Straße?

Herr Runge weist darauf hin, dass Erschließungen über private Grundstücke nicht vorteilhaft sind, da schwer umsetzbar. Frau Loh ergänzt, dass mehrere Erschließungsmöglichkeiten in Betracht gezogen wurden und die hier vorliegende Erschließungsvariante am geeignetsten erscheint.

Wenn die Erschließung in Form einer Privatstraße ausgeführt wird, fallen dann Kosten für die bisherigen Anwohner an? Wie wird das Wegerecht gesichert?

Herr Runge erläutert, dass im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger sowie für alle Anlieger der Straße festgesetzt wird. Diese sind grundbuchrechtlich entsprechend zu sichern.

Die Kosten für die Erschließung werden zunächst vom Erschließungsträger getragen. Ob dieser die Anlieger an den Kosten beteiligen möchte, ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht klar.

Immissionsschutz für die bestehende Bebauung, da diese auch von den Immissionen des Straßenverkehrs betroffen ist?

Herr Runge weist darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes im Jahr 1990 der Immissionsschutz in der Bauleitplanung noch eine andere Rolle spielte, als dies heute der Fall ist. Daher gilt der heutige notwendige Immissionsschutz nur für den Änderungsbereich und wird darüber hinaus nicht auf die umliegende Bestandsbebauung übertragen.

Wie lange dauert das gesamte Änderungsverfahren?

Frau Loh antwortet, dass ein Änderungsverfahren wie dieses unter normalen Umständen ca. ein ¾ Jahr beansprucht. Dieser notwendige Zeitraum kann sich aber durch zusätzliche aufzustellende Gutachten verlängern.

Wie wird der Begegnungsverkehr innerhalb der schmalen Zuwegung geregelt?

Durch Frau Loh wird erläutert, dass in der unteren Kurve eventuell eine Haltebucht eingerichtet wird, womit dem aufwärts fahrenden Verkehr Vorrang gewährt wird. Herr Runge ergänzt, dass im oberen Bereich der Erschließungsstraße auf einer Breite von 5,50 m Begegnungsverkehr möglich ist.

Betrifft Flurstück 106:

Es wurde von einem Bürger angemerkt, dass dieses Grundstück im Kurvenbereich der geplanten Erschließungsstraße mit einem ca. 3,50 m hohen Gehölzbestand eingefasst ist und dass vom Eigentümer weder ein Rückschnitt noch eine Rodung zu erwarten sei.

Herr Runge merkt an, dass eine ausreichende Einsehbarkeit des Kurvenbereiches gegeben sein muss, dass dieses aber auf der Ebene der Straßenausbauplanung konkretisiert wird. Weiter führt er fort, dass ggf. ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen werden kann. Frau Loh ergänzt, dass die Erschließung und Verkehrssicherheit auch ohne die Berücksichtigung des Flurstückes 106 gesichert sein muss.

Welche Höhe erreichen die geplanten Gebäude und wie groß ist die Entfernung zur südlich benachbarten Bebauung?

Herr Runge erläutert die vorgesehene Geschossigkeit und die daraus resultierende vorgesehene Gebäudehöhe. Insgesamt können die Gebäude mit Unter- und Dachgeschoss eine Höhe von 12,00 – 13,00 m erreichen. Aufgrund des zurückspringenden Dachgeschosses werden von der Planstraße aus aber maximal 9,00 – 10,00 m wahrnehmbar sein.

Besteht für die südlich angrenzenden Anlieger die Möglichkeit zur nachträglichen Bebauung des hinterliegenden Grundstücksbereiches? Wenn ja, besteht dann eine Verpflichtung zum Bau?

Frau Loh bittet den Bürger um eine entsprechende Eingabe im Rahmen des laufenden Beteiligungsverfahrens, um den Wunsch im laufenden Planverfahren berücksichtigen zu können. Derzeit besteht noch die Möglichkeit zur Änderung des Geltungsbereiches und damit die Möglichkeit weitere Grundstücke in die Planung mit einzubeziehen. Weiter erläutert sie, dass auch mit der Änderung des überbaubaren Grundstücksbereiches keine Verpflichtung zum Bau besteht, da es sich bei einem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt.

Werden im Plangebiet Objekte im Bereich des sozialen bzw. geförderten Wohnungsbaus untergebracht?

Frau Loh erläutert den Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld, wonach in Neubaugebieten 25 % der Wohneinheiten dem sozialen bzw. dem geförderten Wohnungsbau zuzuführen sind. In diesem Fall entspräche dies derzeit zwei Wohneinheiten. Näheres ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Es wird die Befürchtung dargelegt, dass im Plangebiet eine „Dauerbaustelle“ entsteht, wenn die 7 geplanten Häuser beispielsweise jährlich nacheinander gebaut würden.

Der im Auditorium sitzende Projektentwickler meldet sich hierzu und erläutert, dass es vorab nicht einzuschätzen sei, wie schnell sich die Häuser vermarkten lassen, da die passenden Käufer für die Objekte sowie für die Nachbarschaft gefunden werden müssten.

Frau Loh weist abschließend noch einmal auf die Möglichkeiten der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bis zum 22. Juni 2018 hin und erläutert die Art und Weise der Beteiligung auf der Internetseite des Bauamtes der Stadt Bielefeld sowie die Möglichkeit die Stellungnahme persönlich im Bauamt vorzutragen.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen geäußert werden schließt Herr Heinrichsmeier die Veranstaltung um 19.00 Uhr.

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (28.05.2018 bis 09.07.2018) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden die thematisch sortierten Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
11	Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 09.08.2018	<p>Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich im Wesentlichen öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und im Süden Wald fest. Die gesamte Fläche ist mit ca. 25-jährigen Fichten bestanden, im südlichen, als Wald festgesetzten Bereich stocken Laubbäume.</p> <p>Auf Grund der Lage des Plangebietes zwischen den Wohnhäusern an der Fredeburger Straße und der Selhausenstraße bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege trotz der Lage im Naturpark Teutoburger Wald keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel eine Wohnbebauung zu ermöglichen.</p> <p>Bezüglich der festgesetzten Waldflächen ist der Landesbetrieb Wald und Holz zu beteiligen.</p> <p>Der südlichste Bereich des Flurstückes 104 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost und ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Dieser Bereich wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallen.</p> <p>Die Aussagen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von dem Büro Höke, Nov. 2017 sind ausreichend. In dem Kapitel 10.2 Artenschutz sind die Hinweise zu Abbrüchen zu entfernen, da in dem B-Plangebiet keine Abbrüche geplant sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. wurden bereits vorab abgestimmt und berücksichtigt.</p> <p>Der Landesbetrieb Wald und Holz wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beteiligt (Lfd. Nr. 13).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Anregung entsprechend gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Untere Wasserbehörde Schreiben vom 09.08.2018</p>	<p><u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u> Die Aussage unter Pkt. 10.4 ist falsch, siehe A3 Baunutzungsplan.</p> <p>Im südlichen Plangebiet befindet sich die Altablagerung mit der Kennzeichnung AA 143. Hierbei handelt es sich nach Aktenlage um die Verfüllung eines ehemaligen Steinbruches. Laut Anwohnerbefragung soll der etwa 10 m tiefe Steinbruch mit Boden, Bauschutt und vereinzelt auch Hausmüll aufgefüllt worden seien.</p> <p>Für die drei südlich gelegenen Baufelder ist spätestens bis zum Satzungsbeschluss eine Untersuchung auf Nutzungsverträglichkeit für Wohnzwecke vorzulegen. Das Untersuchungskonzept des Gutachters ist vorher mit dem Umweltamt abzustimmen.</p> <p>Auf eventuelle Probleme aus baustatischer Sicht wird vorsorglich hingewiesen</p> <p><u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</u> <u>Gewässerökologie:</u> Das Gewässer Selhausenbach verläuft östlich außerhalb des Plangebietes.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG:</u> Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) und § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine entsprechende Bodenuntersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro GeoAnalytik Dr. Loh, Bünde, Januar 2019). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben bzw. Nutzungseinschränkungen nicht erforderlich sind.</p> <p>Im Hinblick auf abfall- bzw. verwertungsrechtliche Merkmale ist der Abraum bzw. die anthropogen geprägten Böden abfallrechtlich unauffällig und dementsprechend in die LAGA-Einbauklasse Z 0 einzustufen. Die natürlich gewachsenen Verwitterungslehmböden sind aufgrund des leicht erhöhten TOG-Gehaltes zunächst in die Wiedereinbauklasse Z 1.1 nach LAGA einzustufen. Da die Organik (TOC) auf elementaren Kohlenstoff bzw. natürliche organische Substanz aus Boden-Fauna und -Flora zurückzuführen ist, wird der TOC-Gehalt auch aufgrund der nur geringfügigen Grenzwert-Überschreitung als nicht einstu- fungsrelevant bewertet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung dementsprechend dargelegt. Im Bebauungsplan wird zudem ein Hinweis mit aufgenommen, dass aufgrund der</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Bodenverhältnisse sind lt. Bodenkarte für eine Versickerung ungeeignet.</p> <p>Das Plangebiet soll im Trennsystem über eine Einleitung in den Selhausenbach entwässern.</p> <p>Da aufgrund der vorgesehenen Flächennutzung als Wohnbaufläche und Anliegerstraße nur von einer unerheblichen Belastung des abgeleiteten Niederschlagswassers auszugehen ist, kann von einer Behandlung des Niederschlagswassers abgesehen werden. Für die Einleitung ist rechtzeitig vorab die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Aufgrund der Höhen- und Geländeverhältnisse ist bei der Planung der endgültigen Geländehöhen und der befestigten Flächen besonders die schadloose und ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers zu berücksichtigen.</p>	<p>Höhen- und Geländeverhältnisse bei der Planung der endgültigen Geländehöhen und der befestigten Flächen besonders die schadloose und ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers zu berücksichtigen ist.</p>
12	<p>Bauamt - 600.72- Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 17.07.2018</p>	<p>Die Belange des Denkmalschutzes sind ausreichend gewürdigt. Es befinden sich keine Denkmäler im Geltungsbereich. Bitte die Adresse und die Telefonnummer der Außenstelle Archäologie korrigieren: Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Adresse wird wie angeregt angepasst.</p>
13	<p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW Schreiben vom 11.01.2019</p>	<p>Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind forstbehördliche Belange betroffen.</p> <p>Im gültigen Bebauungsplan ist der südliche Teil des Flurstücks 104, Flur 2, Gemarkung Hillegossen, als Fläche für den Wald dargestellt.</p> <p>Zusammen mit den weiteren südlichen Randbereichen des Bebauungsplanes, die ebenfalls als Wald festgesetzt sind, wurde so der Übergang zur freien Landschaft/ den angrenzenden Waldgebieten planerisch bewältigt.</p> <p>Der heute mit Nadelbäumen bestockte</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Bereich, der im gültigen Plan als Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz, festgesetzt ist, ist zwar faktisch eine Waldfläche, es bedarf im Falle einer Umnutzung jedoch nicht der Genehmigung.</p> <p>(Siehe dazu § 43 Landesforstgesetz: Einer Umwandlungsgenehmigung nach §§ 39 und 40 bedarf es nicht bei Waldflächen, für die a) in einem Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist.)</p> <p>Dies gilt nicht für den südlichen Bereich des Flurstückes 104 in der Größe von ca. 1000 m², der aktuell als Waldfläche festgesetzt ist und künftig als Wohngebiet dargestellt werden soll.</p> <p>Im gültigen Plan sind außer dem südlichen Teil des Flurstücks 104 auch noch sehr kleine Teilflächen der südlich anschließenden Flurstücke 147 und 90 als Waldfläche festgesetzt, die jetzt außerhalb der Planänderung verbleiben (Bereich um die sehr starke, zweistämmige Buche an der Böschung).</p> <p>Die Planänderung wird aus forstbehördlicher Sicht grundsätzlich kritisch bewertet, da die Wohnbaufläche künftig fast unmittelbar an die außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Buchenwaldflächen angrenzt.</p> <p>Das Baufeld für das südliche Haus ist mit einem Abstand von nur wenigen Metern zum angrenzenden Buchenwald vorgesehen, zusätzlich könnte die Garage in den Hang gebaut werden. Hier wären erheblich Abgrabungen und Hangsicherungen erforderlich, die Auswirkungen auch auf die Nachbarflächen hätten.</p> <p>Es wird dringend dazu geraten, die überbaubare Fläche auf ein Haus in der Festsetzungsfläche „Wald“ zu begrenzen, um künftigen Konflikten vorzubeugen und einen fachlich sinnvollen Übergang zur freien Landschaft zu erzielen.</p> <p>Hier müsste die aktuelle Grenze des Landschaftsschutzgebietes Beachtung finden.</p> <p>Die Eigentümer der angrenzenden Waldflurstücke sind über die Planänderung zu informieren, da mit heranrücken-</p>	<p>Den Bedenken bezüglich eines zu geringen Abstandes zur südlich angrenzenden Waldfläche wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der Aufhebung des § 46 des Landesforstgesetzes (LFoG NRW) sowie des ehemaligen Waldabstandserlasses der Landesregierung NRW, entfällt seitens der plangebenden Gemeinde keine rechtlichen Bindungspflichten mehr was grundsätzliche Abstände zu Forstbeständen angeht. Vielmehr ist die Aufhebung der vorgenannten Gesetze und Vorschriften als eine gewollte Lockerung seitens der Landesregierung zu verstehen, bauliche Entwicklungen auch in Nähe zu Waldflächen zu fördern. Vor diesem Hintergrund können die Bedenken des Einwenders zwar nachvollzogen werden, stellen allerdings kein unüberwindbares Hindernis im Rahmen der Bauleitplanung dar. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, soll daher mit dem geplanten Vorhaben bewusst an den be-</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ckender Wohnbebauung eine erhöhte Pflicht zur Verkehrssicherung besteht und die Aufwendungen bei Durchforschungsarbeiten steigen.</p> <p>Bei der aktuell als Wald festgesetzten Fläche handelt es sich teils um einen mit Eschen und Buchen bestockten Bereich und teils um eine verfüllte Abgrabungsfläche, die überwiegend mit Brombeere, Waldrebe und ggf. lockerem Aufwuchs bestanden war (bevor die Bodenuntersuchungen stattfanden). Dennoch fällt auch dieser Bereich unter den Waldbegriff, als eine dem Wald angegliederte Fläche mit dem Ziel der Waldentwicklung.</p>	<p>stehenden Wald herangerückt werden. Somit ist hier eine gegenseitige Rücksichtnahme geboten. Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren ist daher eine privatrechtliche Regelung in Form eines Haftungsausschlusses zu vereinbaren, die den Waldeigentümer von jeglicher Haftung befreit, die bei Schäden durch umfallende Bäume auf dem Grundstück des Vorhabenträgers entstehen. Der Eigentümer der Waldfläche wird im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB beteiligt.</p> <p>Im Bebauungsplan ist zudem ein Hinweis enthalten, dass aufgrund der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen eine privatrechtliche Regelung hinsichtlich eventueller Haftungs- und Verkehrsschäden durch umfallende Bäume, abbrechende Baumkronen oder herabfallende Äste zu treffen ist.</p> <p>Im südlichen Bereich des spitz zulaufenden Geltungsbereiches verläuft mit rd. 170 m² zu einem geringfügigen Teil das Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Osning mit Kalkstein- und Sandsteinzug“ (LSG-3917-0025). Der vorliegende Bebauungsplan sieht für diesen Bereich private Grundstücksflächen vor, jedoch keine Möglichkeit einer Überbauung im Sinne einer überbaubaren Grundstücksfläche. Gemäß § 20 (4) LNatSchG NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem nicht widersprochen hat. Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB trotz der Lage im Naturpark Teutoburger Wald keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes geäußert (siehe auch</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ein Waldverlust von knapp 1000 m², der in der Folge an anderer Stelle als Ersatzaufforstungsfläche nachgewiesen werden muss.</p> <p>Ich bitte hier um Beteiligung im weiteren Abstimmungsverfahren.</p>	<p>lfd. Nr. 1.4 / S. A 19). Mit der Planung sind somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet und seine Schutzziele zu erwarten. Der in Rede stehende Bereich kann somit mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes aus dem Landschaftschutzgebiet entlassen.</p> <p>Das Verfahren zur Kompensation der im Plangebiet als Wald deklarierten Flächen kann dabei in einem nachgelagerten Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen. Um jedoch die in Rede stehenden Flächen in der späteren Umsetzung entwickeln und somit die Umwandlung von Waldflächen vornehmen zu können, ist gem. § 39 (1) LFoG NW die Genehmigung durch die Forstbehörde erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit einerseits Auslöser als auch Grundlage für die erforderliche Kompensation und der damit verbundenen Genehmigung.</p> <p>Ein Antrag auf Genehmigung der dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung wurde seitens des Vorhabenträgers beim Landesbetrieb Wald und Holz gestellt. Im Zuge dieses Antrages wird als Ersatz für die Waldumwandlung die teilweise Aufforstung des Flurstückes 23 in der Flur 45, Gemarkung Lippborg in der Gemeinde Lippetal im Kreis Soest angeboten. Insgesamt weist die Aufforstungsfläche ein Umfang von 6.048 m² auf. Den Forderungen des Landesbetriebes Wald und Holz zu den waldfunktionalen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wird somit gänzlich entsprochen. Die Abstimmung hinsichtlich der detaillierten Vorgaben für die Herichtung der Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung erfolgt mit dem Landesbetrieb.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
14	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 14.06.2018	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.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>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordi-</p>	<p>Die im Bestand vorhandenen Tk-Linien erschließen die heutigen Bestandsgrundstücke zum Teil über private Grundstücksflächen. Im Zuge der vorliegenden Planung ist insgesamt eine Neuordnung der Erschließungs- und Versorgungsanlagen vorgesehen, die zukünftig innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen zu verlaufen haben. Im Rahmen der Umsetzung / Ausführungsplanung wird es daher unter Umständen erforderlich sein, vorhandene Leitungsinfrastrukturen umzulegen oder neu zu verlegen.</p> <p>Die im Plangebiet vorgesehenen Straßenverkehrsflächen sind mit mind. 3,50 m Breite im unteren Verlauf sowie 5,50 m im oberen Verlauf für die Unterbringung von Telekommunikationslinien ausreichend dimensioniert.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>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 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH erfolgt im Rahmen der weiteren Ausführungsplanungen.</p>
15	<p>Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzin- formationen und Geodaten</p> <p>Schreiben vom 25.06.2018</p>	<p>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.</p> <p>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Wasserversorgung, die gemäß Vertrag vom 1. Februar 1954 gesichert ist, getroffen werden müssen.</p> <p>Hierzu regen wir an, die in der beigefügten Anlage durch blaue Färbung und Planzeichen dargestellte Wasserversorgungsleitung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB als Führung von Versorgungsleitungen mit dem Hinweis der Neutrassierung darzustellen.</p> <p>Weiterhin regen wir an, auf die vorgesehene neue Leitungstrasse, die wir in der Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt haben, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB mit einer Breite von 2,50 m zu Gunsten der Stadtwerke</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zur Entwurfsfassung wird die bestehende Wasserversorgungsleitung mit aufgenommen. Da diese allerdings neu zu trassieren ist, wird die bestehende Leitung nicht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB festgesetzt, sondern lediglich nachrichtlich dargestellt. Stattdessen wird der neue Verlauf gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB inklusive eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Bielefeld GmbH festzusetzen.</p> <p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung: In der Ratssitzung am 27.01.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten "Wärmebedarfsstudie Bielefeld" u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor</p> <ul style="list-style-type: none"> - Senkung des CO₂-Ausstoßes für Bielefeld - Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020 - Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung - Nutzung der Geothermie <p>Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung um den Abschnitt Ver-/ und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen. "Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell." Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gebäude eine entsprechende Nähe zueinander haben sollten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist.</p> <p>Auf das 110.000 Volt Hochspannungskabel im Stahlrohr, das wir in der Anlage durch Planzeichen und rote Färbung dargestellt haben machen wir besonders aufmerksam.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Bebauungsplanes wird um den gewünschten Abschnitt ergänzt. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept sieht eine relativ dichte Bebauungsstruktur vor, sodass im Grunde die benannte erforderliche Nähe als Voraussetzung zur Nutzung von Geothermie erfüllt werden kann. Hierbei wird auch auf die erforderliche Prüfung hingewiesen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist. Das Gebiet weist laut geologischem Dienst NRW ein mittleres Geothermie Potenzial für Sondertiefen von 40-100m auf. Allerdings wird die hydrogeologische Standortbeurteilung als kritisch eingestuft sowie die geothermische Ergiebigkeit als zu flach bewertet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Projektentwickler weitergeleitet. Ein direktes Handlungserfordernis ergibt sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht, da das Hochspannungskabel außerhalb des Plangebietes verläuft.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
16	moBiel GmbH Schreiben vom 18.06.2018	Wir begrüßen die wohnbauliche Nachverdichtung und haben keine Bedenken gegenüber diesem Vorhaben. Allerdings bitten wir Sie, die Belange des ÖPNV unter einem separaten Punkt "ÖPNV-Erschließung" im Kapitel 8 "Belange des Verkehrs" wie folgt auszuführen: Das Plangebiet ist mit der Haltestelle Hillegossen Freibad sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Tagsüber wird durch die Überlagerung der beiden Buslinien 32 und 34 ein 20'-Takt in Richtung Sieker und damit zur Stadtbahn Linie 2 in Richtung Innenstadt angeboten. Die Buslinie 30 verkehrt zwischen Brake und Sennestadt, Heideblümchen über Heepen im 30-Minutentakt und bietet Stadtbahnschlüsse in Stieghorst Zentrum. Das Angebot wird durch einzelne Schulbuslinien abgerundet. Ab ca. 19 Uhr und am Wochenende gilt ein reduziertes Fahrtenangebot.	Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen:

- Immobilienservicebetrieb -230-
- Büro für Integrierte Sozialplanung und Prävention -540-
- Gesundheits-, Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt - 530.3-
- Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion KIKK 34 KP/0 sowie Direktion V/ Führungsstelle Anhörung
- Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 8
- Unitymedia NRW GmbH
- Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster
- PLEdoc GmbH
- GASCADE Gastransport GmbH
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Gasunie Deutschland Transport
- Avacon AG
- TenneT TSO GmbH
- Amprion GmbH

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

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

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

Die Plankonzeption (Vorentwurf) des Bebauungsplans Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

▪ Nutzungsplan

- Anpassung der festgesetzten Geschossfläche für den Gebäudetyp „Stadthaus“ entsprechend der festgesetzten 3 möglichen Vollgeschosse: Festsetzung von max. 315 m² Geschossfläche anstatt max. 230 m²
- Festsetzung einer Mindest- und Maximalgebäudehöhe für den Gebäudetyp „Stadthaus“ von 9,00 m - 10,00 m
- Aktualisierung der in den überbaubaren Flächen eingetragenen unteren Bezugspunkten
- Ausschluss des Gebäudetyps „Stadthaus“ im Nordosten des Plangebietes (WR 4)
- Zusätzlich zum Gebäudetyp Stadthaus: Zulässigkeit eines Mehrfamilienhauses für einen Teilbereich WR 2 (Grundfläche: 350 m², 3 Vollgeschosse, Geschossfläche: 950 m², offene Bauweise (Einzelhaus), Flachdach, Gebäudehöhe 9,00 - 10,0 m, max. 8 Wohneinheiten)
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten der Zulässigkeit eines Mehrfamilienhauses
- Zulässigkeit von bis zu 2 Wohneinheiten für die nördlichen Bestandsbaugrundstücke (entsprechend des bestehenden Planungsrechts)
- Zulässigkeit von bis zu 2 Wohneinheiten für den Gebäudetyp „Stadthaus“ im Bereich des möglichen Mehrfamilienhauses
- Erweiterung des Geltungsbereiches zugunsten eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich der geplanten Einleitungsstelle des Regenwassers in den Selhausenbach
- Nachrichtliche Darstellung der geplanten Regen- und Schmutzwasserkanäle
- Nachrichtliche Darstellung einer vorhandenen Wasserversorgungsleitung, die neu zu trassieren ist
- Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in 2,50 m Breite zugunsten der Stadtwerke Bielefeld für die neu zu trassierende Wasserversorgungsleitung
- Abkröpfen der Ecken der Wendeanlage am südlichen Ende der privaten Straßenverkehrsfläche gem. der „Richtlinie für die Anlage Stadtstraßen (RASt)“

▪ Gestaltungsplan

- Darstellung eines Mehrfamilienhauses im Plangebiet
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich der geplanten Einleitungsstelle des Regenwassers in den Selhausenbach
- Abkröpfen der Ecken der Wendeanlage am südlichen Ende der privaten Straßenverkehrsfläche gem. der „Richtlinie für die Anlage Stadtstraßen (RASt)“
- Darstellung neuer Ansichten des Ensembles mit Mehrfamilienhaus

▪ **Textliche Festsetzungen**

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Lesart der Nutzungsschablonen unter 0:
„Die im Nutzungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb einer Nutzungsschablone stehen in einem konditionalen Abhängigkeitsverhältnis zueinander und können nicht mit den Festsetzungen in anderen Nutzungsschablonen kombiniert werden. Darüber hinaus gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.“
- Aktualisierung der textlichen Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche unter 2.1:
„Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche gilt für Wohngebäude je Baugrundstück, einschließlich in baulichem Zusammenhang stehen-de überdachte Terrassen, Wintergärten u.ä. (Außenumfang).“
- Aktualisierung der textlichen Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossfläche unter 2.2:
*„Die jeweils festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche gilt je Baugrundstück für Wohngebäude, die mit Flachdach ausgeführt werden.
 Gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Erdoberfläche liegen, nicht anzurechnen“*
- Aktualisierung der textlichen Festsetzung zur maximalen Zahl der Vollgeschosse unter 2.3:
„Gemäß § 21a (1) BauNVO sind Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Erdoberfläche liegen, nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.“
- Aktualisierung der textlichen Festsetzungen zum unteren Bezugspunkt unter 2.4:
*„Bei einem Abtrag / einer Abgrabung des Baugrundstückes zum Zwecke der niveau-gleichen Erstellung der Gebäude-Bodenplatte mit der Planstraße ist ein Unterschreiten der festgesetzten unteren Bezugspunkte bis maximal 0,50 m zulässig.
 In begründeten Fällen können ausnahmsweise und unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes geringfügig Abweichungen zugelassen werden.“*
- Aktualisierung der textlichen Festsetzung zur abweichenden Bauweise unter 3.1:
„Abweichend von der offenen Bauweise wird festgesetzt, dass die Baukörper an der Erschließungsstraße zugewandten Seite lediglich mit einer Breite von max. 7,00 m zulässig sind.“
- Aktualisierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Carports unter 4:
„Bei Gebäuden, die in abweichender Bauweise gemäß den Festsetzungen unter 3.1 ausgeführt werden, ist je Baugrundstück maximal eine Garage zulässig. [...] Hiervon ausgenommen ist die Errichtung einer Garage grenzständig an die südliche Geltungsbereichsgrenze (südliche Grenze des Flurstücks 104) [...] Carports können in den zuvor genannten Fällen im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude an drei Seiten geschlossen errichtet werden, sind jedoch an der Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite zwingend offen auszuführen.“
- Ergänzung der der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen unter 4:
„Bei Grundstücken, die ausschließlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden, sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO gem. § 23 (5) BauNVO in den Bereichen zwischen den Wohngebäuden und der Erschließungsflächen mit bis zu 10 m³ Brutto-Rauminhalt je Baugrundstück zulässig.“
- Aktualisierung der textlichen Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden unter 5:
„Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten“
- Ergänzung der der textlichen Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten unter 7.2:
„Bei geplanten Anpflanzungen sind innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.“
- Aufnahme von folgenden Hinweis zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten unter 7.2:
„Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- /

Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.“

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche unter 10:

„Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, einschließlich Außenwohnbereiche (Terrassen Balkone), zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.“

- Ergänzung von Lärmschutzfestsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen:
„Für den Fall, dass ausschließlich nach Süden, Norden oder Osten ausgerichtete Außenwohnbereiche errichtet werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Wintergärten) so zu schützen, dass die Einhaltung von Beurteilungspegeln von 55 dB(A) tagsüber gewährleistet ist.“

- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zum zulässigen Fassadenmaterial unter 11.1:

„WR1 und WR2

In den festgesetzten WR1 und WR2 - Gebieten sind für die Außenfassaden als Material und Farbe ausschließlich zulässig:

- Putz und geschlämmtes Mauerwerk, jeweils in Weiß mit einem Hellbezugswert HBW von mindestens 65 %,
- Sichtbeton.

Für 1/3 der Fassadenfläche sowie für untergeordnete Bauteile können andere als die festgesetzten Materialien zugelassen werden.

WR3 und WR4

In den festgesetzten WR3 und WR4 - Gebieten sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude nur in Putz und geschlämmtem Mauerwerk in den o.g. Bestimmungen auszuführen. Für 1/3 der Fassadenfläche sowie für untergeordnete Bauteile können andere als die festgesetzten Materialien zugelassen werden.“

- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zu Abstandsflächen unter 11.3:
„Gemäß § 89 (1) Ziffer 6 BauO NRW wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten WR 1- und WR 2- Gebiete bei Gebäuden, die in abweichender Bauweise gemäß den Festsetzungen unter 3.1 ausgeführt werden, abweichend von § 6 (5) BauO NRW das Maß der Abstandsflächentiefe an den Nord und Süd ausgerichteten Gebäudeseiten $0,3 H$, mindestens jedoch 3 m, beträgt.“

- Aktualisierung der textlichen Festsetzung zur maximalen Zahl der Vollgeschosse unter 11.4:

„Bei Gebäuden, die in abweichender Bauweise gemäß den Festsetzungen unter 3.1 ausgeführt werden, ist das jeweils oberste Geschoss über einem zweiten Vollgeschoss mit maximal 40% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses auszuführen und bündig zu der von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeaußenwand anzuordnen. Bei Baugrundstücken, die ausschließlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden, ist das jeweils oberste Geschoss bündig zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen abgewandten Seite anzuordnen.

Bei der vorgenannten Regelung zur Ausgestaltung eines vierten Geschosses sind Kellergeschosse oder Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Erdoberfläche liegen, nicht auf die Zahl der Geschosse anzurechnen.“

▪ **Begründung**

- Ergänzung des Kapitels 6 „Belange des Städtebaus“ um die erfolgte Alternativenprüfung zur Erschließung über das Flurstück 103 sowie um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.
- Ergänzung des Kapitels 6.2 „Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche“ um die geänderten Inhalte zu den festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen, den Vollgeschossen und obersten Abschlussgeschossen, der offenen Bauweise für das Mehrfamilienhaus sowie zur Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten.
- Ergänzung des Kapitels 6.3 „Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen“ um die neuen Inhalte zu den Mindest- und Maximalhöhen, der Unterschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten unteren Bezugspunkte sowie der Unterschreitungsmöglichkeiten der Abstandsflächenregelung gem. § 6 BauO NRW
- Ergänzung des Kapitels 6.5 „Gestalterische Aussagen“ um die geänderten Inhalte zum zulässigen Fassadenmaterial
- Ergänzung des Kapitels 6.6 „Denkmalschutz“ um den in den Planungsunterlagen bereits enthaltenen Hinweis
- Ergänzung des Kapitels 7 „Belange des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus“ um die vorgesehenen Möglichkeiten zur Unterbringung des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus
- Ergänzung des Kapitels 8 „Belange des Verkehrs“ um die im Rahmen der frz. Beteiligung vom Amt für Verkehr sowie von der mobiel GmbH vorgetragene Inhalte
- Ergänzung des Kapitels 9.2 „Belange der Ver- und Entsorgung“ um die im Rahmen der frz. Beteiligung von den Umweltbetrieben vorgetragene Inhalte zur Regenwasserbeseitigung
- Ergänzung des Kapitels 9.4 „Überflutungsvorsorge“ um die im Rahmen der frz. Beteiligung von den Umweltbetrieben vorgetragene Inhalte zur Überflutungsvorsorge
- Ergänzung des Kapitels 9.6 „Wärmeversorgung“ um die im Rahmen der frz. Beteiligung vom Umweltamt vorgetragene Inhalte
- Ergänzung des Kapitels 10.3 „Forstwirtschaftliche Belange“ um die erforderliche Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 23 in der Flur 45, Gemarkung Lippborg
- Ergänzung des Kapitels 10.5 „Feuerwehramt“ um die im Rahmen der frz. Beteiligung vom Umweltamt vorgetragene Inhalte
- Ergänzung des Kapitels 10.6 „Klimaschutz und Energieeffizienz“ um die im Rahmen der frz. Beteiligung vom Umweltamt vorgetragene Inhalte
- Ergänzung des Kapitels 11.2 „Spielfläche“ um die im Rahmen der frz. Beteiligung vom Umweltamt vorgetragene Inhalte
- Ergänzung des Kapitels 12 „Kosten“ um die im Rahmen der frz. Beteiligung vorgetragene Zahlen