

A

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“**

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

- Nutzungs- und Gestaltungsplan -Vorentwurf- (Stand: Mai 2018), Verkleinerung
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren
Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

(Planungsstand: Monat Juli 2019)

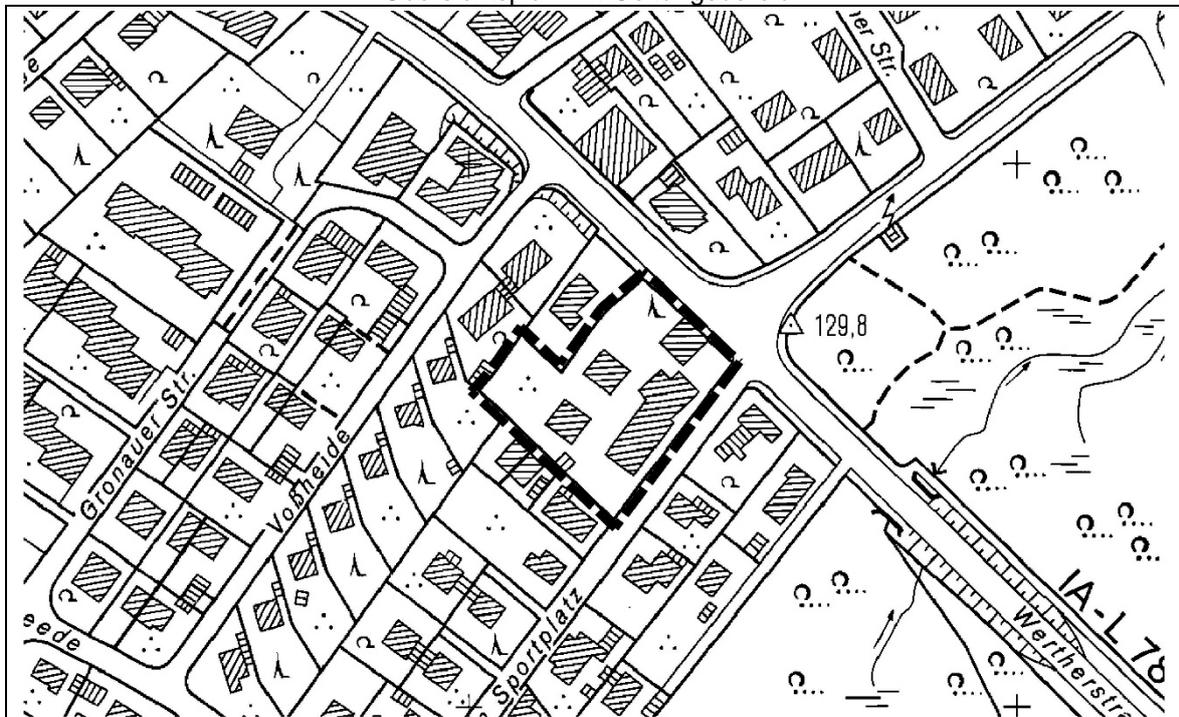
Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23

„Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1)
BauGB sowie Übersicht über redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunter-
lagen nach der frühzeitigen Beteiligung

Entwurf
Juli 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Drees & Huesmann Planer, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (ohne Maßstab)
Stand: Vorentwurf, Mai 2018



Nutzungsplan (ohne Maßstab)
 Stand: Vorentwurf, Mai 2018



Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die Bezirksvertretung Dornberg und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 21.06.2018 bzw. 26.06.2018 auf Grundlage der Planunterlagen zum Vorentwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ beraten. Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Am 25.09.2018 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Bürgerzentrum Dornberg 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 17.09.2018 bis einschließlich dem 05.10.2018 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.07.2018 um Stellungnahme bis zum 31.08.2018 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen werden in den folgenden Abschnitten wiedergegeben:

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
2. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
3. Vermerk über den öffentlichen Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden insgesamt unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Darüber hinaus ist eine Übersicht über die wesentlichen Änderungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt:

4. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf)

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/G 23

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Untere Wasserbehörde 10.09.2018	<p><u>Grundwasserschutz / WSG</u> Die Belange sind nicht betroffen.</p> <p><u>Altlasten und Altstandorte</u> Es wird auf die im Plangebiet vorhandenen Betriebsgebäude hingewiesen. Im Zuge des Rückbaus dieses Gebäudebestandes sind Untersuchungen auf evtl. Verunreinigungen durch die gewerbliche Nutzung vorzunehmen. Nach Abschluss des Rückbaus ist ein Nachweis über die Nutzungsverträglichkeit des Grundstückes für Wohnzwecke vorzulegen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Die Belange sind nicht betroffen.</p> <p><u>Gewässerökologie</u> Die Belange sind nicht betroffen.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Es entlastet an dem RÜB</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise auf die im Rahmen des Rückbaus der vorhandenen Betriebsgebäude erforderlichen Untersuchungen und zu erbringenden Nachweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird in Kap. 9.5 „Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz“ diesbezüglich ergänzt und dem Bebauungsplane ein entsprechender Hinweis beigelegt. Der Geltungsbereich wird zu einem nicht unerheblichen Teil bereits wohnbaulich und die künftigen Gartenflächen bereits heute als ebensolche genutzt. Eine Nutzungsunverträglichkeit für Wohnzwecke ist somit nur im Bereich der gewerblichen Bestandsnutzung theoretisch denkbar. Da in den Bereichen jedoch die vollständig unterkellerten Häuser 1 und 2 bzw. die Tiefgarage geplant sind, ist der Nachweis im Zusammenhang mit den hierfür erforderlichen Gebäudeabbrucharbeiten sinnvoll. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Nutzungsverträglichkeit für die geplante Wohnnutzung gegeben sein wird. Sollten im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ermitteln und umzusetzen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Die Plan-</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Deppendorfer Straße, E 1/2 in den Klosterbach. Der Untergrund ist für eine Versickerung des Niederschlagwassers nicht geeignet.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u> Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.</p>	<p>begründung wird in Kap. 8.2 „Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung“ entsprechend ergänzt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
1.4	<p>Untere Naturschutzbehörde 10.09.2018</p>	<p>Das Plangebiet weist nur bzgl. der Artengruppe Fledermäuse eine potenzielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte auf. Im weiteren Verfahren ist durch einen Fachgutachter zu prüfen und darzulegen, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist und ob ggf. ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) Ziffer 1 - 3 BNatSchG durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann.</p> <p>Ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen müssen als Festsetzungen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog der Bestimmungen des § 17 (4) BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) im Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Darüber hinaus sind die Bereitstellung der zur Umsetzung der Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung dieser Flächen und Maßnahmen notwendig.</p> <p>Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen zum Artenschutz unter Ziffer 9 auf Seite A1 ist dahingehend abzuändern, dass die Beseitigung von Hecken und Gebüsch nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen darf.</p>	<p>Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur fachgutachterlichen Durchführung ergänzender Untersuchungen wird gefolgt.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine fachgutachterliche Untersuchung des zum Abriss beabsichtigten Gebäudebestandes durchgeführt. Das derzeit noch in Nutzung stehende Wohnhaus im Nordosten des Plangebietes ist aufgrund fehlender Strukturen artenschutzrechtlich unbedenklich. Bei dem südöstlich gelegenen gewerblichen Gebäudekomplex wurden mehrere Zugänge festgestellt, über die gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten in den Dachbodenbereich gelangen können. Da der Abbruchtermin derzeit nicht bekannt ist und sich eine zukünftige Nutzung des Dachbodens als Brutplatz, Zwischen- und Sommerquartier (ggf. auch als Wochenstube) gebäudebewohnender Arten nicht vollständig ausschließen lässt, werden Vermeidungsmaßnahmen benannt, um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können.</p> <p>Die zu beachtenden Maßnahmen werden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überführt.</p>
1.16	<p>Untere Denkmalbehörde 10.09.2018</p>	<p><u>Denkmalpflege</u> Die Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt, da sich im Plangebiet keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Mit Aufnahme des Hinweises zu kulturgeschichtlichen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes ausreichend gewürdigt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.7	Bezirksregierung Detmold, Dez. 33: Ländliche Entwicklung und Bodenordnung 15.08.2018	<p>Im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur bestehen keine Bedenken.</p> <p>Das Dezernat 32 (Regionalplanung) weist darauf hin, dass eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 (1) LPIG NRW erforderlich ist, sofern der Bebauungsplan gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt mithin die Anforderung des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB. Eine landesplanerische Anfrage ist somit entbehrlich.</p>
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH 16.08.2018	<p>Es werden Hinweise auf im Plangebiet vorhandene Telekommunikationslinien (Tk-Linien) gegeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien muss weiterhin gewährleistet bleiben und die Aufwendungen der Telekom bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Daher wird angeregt, konkrete Maßnahmen so auf die Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung der Tk-Linien vermieden werden kann.</p> <p>Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs befinden sich Tk-Linien, die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden können.</p> <p>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 eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den der Stellungnahme beigefügten Plänen ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Hausanschlussleitungen vorhanden sind. Die Hinweise sind inhaltlich für die Bauausführung relevant und werden der Vorhabenträgerin zur Kenntnis gebracht, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.</p>

A

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		im Plangebiet erforderlich.	
2.11	Unitymedia NRW GmbH 23.08.2018	Es wird auf im Plangebiet gelegene Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH hingewiesen und dass die Anfrage an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet wurde. Es wird um weitere Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.	Keine Abwägung erforderlich. Eine erneute Beteiligung erfolgt zum Entwurf im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH 13.08.2018	Es wird angeregt, zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung im Bereich der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Feuerwehrzufahrt eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld zu belastende Fläche im Bebauungsplan festzusetzen. Weiter wird angeregt, in der Begründung das DVGW-Regelwerk GW 125 „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ darzulegen. Daraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.	Der Anregung wird gefolgt und eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche im Nutzungsplan festgesetzt. Der Anregung bzgl. der Baumpflanzungen wird gefolgt und der Bebauungsplan um einen Hinweis bzgl. des DVGW-Regelwerkes GW 125 ergänzt.
2.13	moBiel GmbH 30.08.2018	Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Planbegründung in Kap. 7 „Belange des Verkehrs“ vorgenommene Beschreibung der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes um weitere Buslinien ergänzt werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird entsprechend des Hinweises ergänzt.
2.31	Geologischer Dienst NRW 03.09.2018	Aus ingenieurgeologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass im Untergrund quartär-	Die Hinweise auf den verkarsungsfähigen Boden werden zur Kenntnis genommen. Nach telefonischer Rücksprache mit dem

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		zeitliche Sande und Schluffe anstehen und darunter Kalk- und Mergelsteine der Trias (Muschelkalk) anstehen, die verkarstungsfähig sind. Der Baugrund ist daher objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	Geologischen Dienst NRW (23.05.2019) liegt eine konkrete Gefährdung für die Machbarkeit und Umsetzung des Vorhabens nach den dort vorliegenden Unterlagen nicht vor. Der jahrelang an der Stelle bereits vorhandene bauliche Bestand ist zudem ein Hinweis darauf, dass keine gravierenden Beeinträchtigungen vorliegen. Da der Boden dennoch als verkarstungsfähig bewertet wird, wird der Bebauungsplan um einen Hinweis auf die Erforderlichkeit einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung ergänzt. Diese können im Rahmen der im Baugenehmigungsverfahren zu erstellenden grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen erfolgen.

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

- 2.1 - Polizeipräsidium Bielefeld
- 2.16 - PLEdoc GmbH
- 2.17 - GASCADE Gastransport GmbH
- 2.18 - ExxonMobil Production Deutschland
- 2.19 - Gasunie Deutschland Gastransport Services
- 2.20 - Avacon Netz GmbH
- 2.21 - TenneT TSO GmbH
- 2.22 - Amprion GmbH
- o. Nr. - Heimatverein Dornberg

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen:

- 2.3 - Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe
- 2.15 - Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster
- 2.29 - LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
- 2.30 - LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld

2. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/G 23

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden verschiedene Anregungen sowohl im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung, als auch in schriftlichen Stellungnahmen mehrfach geäußert. Schriftliche Stellungnahmen liegen von fünf Einwendern vor. Die Einwendungen sind gekürzt und nach Themen geordnet aufgeführt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Zu folgenden Hauptthemen wurden Einwendungen abgegeben:

1. Vorhabenplanung
2. Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld
3. Belange des Verkehrs / Verkehrliche Auswirkungen
4. Umwelt und Freiraum
5. Anregungen zur Vorhabenplanung

1. Vorhabenplanung

1.1. Die Vorhabenplanung wird hinsichtlich der **städtebaulichen Dichte** und des geplanten **Maßes der baulichen Nutzung** kritisiert. Die Kritik bezieht sich dabei im Wesentlichen auf Haus 3, das als zu hoch und die Grundfläche des Gebäudes als zu groß angesehen wird. Zudem wird die Einhaltung der Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 hinterfragt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die städtebauliche Dichte wird über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt. Dies erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ in Verbindung mit den Festsetzungen, die die Kubatur baulicher Anlagen bestimmen (Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen, Vorgabe maximaler Baukörperlängen über die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen).

Die geplante GRZ von 0,4 ist für ein allgemeines Wohngebiet eine übliche Kenngröße städtebaulicher Dichte, die den Vorgaben der Baunutzungsverordnung in § 17 („Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“) ebenso gerecht wird wie der zentralen Lage des Plangebietes in Großdornberg.

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Bebauungsplanes II/G 4 „In der Heide“, rechtskräftig seit 1979) regelt die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich über die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, die in der Vorhabenplanung ebenfalls eingehalten werden. Künftig sollen diese Regelungen um detaillierte Vorgaben zur Höhenentwicklung der Baukörper ergänzt werden, da vor dem Hintergrund der BauO NRW 2018 die ausschließliche Regelung zur Zahl der Vollgeschosse keine nach oben abschließende „Deckelung“ erwirkt. Geplant ist die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen:

- Wandhöhe 1. OG max. 7,00 m
- Traufhöhe des zurückspringenden Obergeschosses im 2. Obergeschoss max. 8,75 m inkl. Brüstung
- Firsthöhe max. 11,00 m

Die vorstehenden Festsetzungen sind städtebaulich mit dem Umfeld des Geltungsbereiches verträglich, da die unmittelbar benachbarte Bebauung zwei aufgehende Fassaden-Vollgeschosse mit ähnlichen Firsthöhen aufweist. Die Traufhöhe des zurückgesetzten 2. Obergeschosses wird ebenfalls als verträglich angesehen, da über den Rücksprung des obersten Geschosses gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse keine bis zu dieser Höhe durchgehend aufgehende Fassade entsteht.

Eine im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan gänzlich neue Qualität hat lediglich die Schaffung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche für das im rückwärtigen Grundstücksbereich geplante Haus 3. Der im Vorentwurf des Nutzungsplanes als WA3 abgegrenzte Bereich hat eine Größe von rd. 600 m², was einer für ein Einzelhaus mit der projektierten Grundfläche von rd. 15 x 12 m angemessenen Größe entspricht. Wenn für das WA3 isoliert die Grundflächenzahl GRZ exemplarisch berechnet wird, beträgt diese rd. 0,3 und liegt somit deutlich unter der für das allgemeine Wohngebiet insgesamt vorgesehenen GRZ von 0,4. Angesichts dieser städtebaulichen Kennzahl ist der Bereich WA3 somit geeignet, das geplante Haus 3 an der Stelle aufzunehmen. Die Grundflächen der beiden innerhalb des Plangebietes vorhandenen und verbleibenden Wohngebäude beträgt rd. 12 x 13 m (Am Sportplatz 2 und 6). Die Grundfläche der direkt benachbarten Wohngebäude Am Sportplatz 8a/b umfasst rd. 14 x 11 m. Die Grundfläche von Haus 3 (15 x 12 m) übersteigt diese Werte nicht maßgeblich, sodass die Vorhabenplanung insgesamt verträglich mit der Umgebungsbebauung sein wird.

Die Geschossflächenzahl GFZ des Vorhabens beträgt rd. 0,7, sodass eine Einhaltung der festgesetzten GFZ von 0,8 gegeben sein wird.

Die Abwägung zu den Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld erfolgt unter der lfd. Nr. 2, siehe unten.

- 1.2.** Die **Baukörperlängen** von den Häusern 1 und 2 (30 m bzw. 36 m) werden als zu groß bewertet, sodass sich diese nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplanten Baukörper nehmen angesichts der im Vergleich zur direkt benachbarten Wohnbebauung aufgrund der größeren Baukörperlängen eine Sonderstellung ein. Die vorhandene Gewerbehalle jedoch weist bspw. mit dem Anbau eine Länge von rd. 38 m auf, hinter der das geplante Haus 1 um rd. 8 m zurückbleiben wird. Somit wird keine gänzlich neue städtebauliche Situation entstehen. Die Anordnung und Länge von Haus 2 bietet darüber hinaus den Vorteil, das Gebietsinnere wirksam vor Verkehrslärm von der Wertherstraße abschirmen zu können, da straßenseitig überwiegend erschließende Laubengänge und Nebenräume angeordnet werden sollen. Das geplante Haus 3 fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die beiden Bestandsgebäude im Inneren des Plangebietes (Am Sportplatz 2 und 6) sowie das neu hinzutretende Gebäude entsprechen mit ihren Seitenlängen zwischen 13 m und 15 m den unmittelbar angrenzenden Gebäuden außerhalb des Plangebietes. Die Gebäude an der Straße Am Sportplatz bzw. Wertherstraße sind bewusst länger gewählt worden (30 m bei Haus 1 bzw. 36 m bei Haus 2), um hier eine straßenbegleitende Raumkante zu etablieren.

- 1.3.** Die geplanten Baukörper werden hinsichtlich der geplanten Staffelgeschosse und der äußeren **Gestaltung** als Stilbruch gewertet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Bebauung gleicht sich zweifelsohne gestalterisch nicht unmittelbar an den baulichen Bestand an, was in erster Linie an der modernen Architektur liegt. Die drei geplanten Gebäude bilden gestalterisch eine einheitliche und moderne Form- und Materialsprache, die dabei aufgrund der Heterogenität des direkten Umfeldes jedoch nicht als Fremdkörper zu empfinden sein wird. Dies wird auch dadurch unter-

stützt, dass die Gebäude jeweils mit einem das städtebauliche Umfeld dominierenden Satteldach abschließen sollen.

Planerisches Ziel ist hier die Schaffung von Bauformen bzw. Gebäudekubaturen, wie sie heute marktgängig sind und dem gegenwärtigen Gestaltungsanspruch entsprechen. Die geplante Bebauung hat eine eigene Formensprache, die sich von der umgebenden Bestandsbebauung abhebt, ohne gegenüber dieser Bebauung einen Konflikt auszulösen.

- 1.4. Es wird gefragt, ob bzw. welche Wohnungen **barrierefrei** geplant sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die rechtlichen Vorgaben zu barrierefreiem Bauen sind Gegenstand der Landesbauordnung NRW und gelten damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- 1.5. Es wurden Bedenken hinsichtlich der **Erreichbarkeit** von Haus 3 im Brandfall durch die **Feuerwehr** vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erreichbarkeit von Haus 3 kann nach den Maßstäben der Landesbauordnung sichergestellt werden. Das Gebäude ist von der Feuerwehrezufahrt an allen Seiten weniger als 50 m entfernt geplant und ermöglicht damit die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Brandschutzvorgaben. In der brandschutztechnischen Stellungnahme des Feuerwehramtes wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, da die brandschutztechnischen Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.

- 1.6. Der Vorhabenplanung wird eine geringe **Freiraumqualität** attestiert. Es fehle an einer realistischen **Grünflächenplanung** und einer ausreichenden Berücksichtigung von Spielflächen für Kinder.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Freiflächengestaltung wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinflusst. Die erforderlichen Grünanteile werden dabei über die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl GRZ vorgegeben. In diesem für Wohngebiete üblichen Rahmen kann und muss sich das Vorhaben bewegen. Der Bebauungsplan gibt darüber hinausgehende Regelungen vor, die die Freiraumqualität unmittelbar beeinflussen: Gestaltung der Vorgartenflächen, Vorgaben zu Baumpflanzungen und Reduzierung der Bodenversiegelung durch Materialvorgaben für Wegeflächen. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ein Instrument zur städtebaulichen Qualitätssicherung, das in diesem Fall in den vorstehend genannten Festsetzungen Anwendung findet.

Eine Kinderspielfläche ist in der Vorhabenplanung berücksichtigt. Die Größe dieser Fläche ist ein bauordnungsrechtlicher Belang im Rahmen der Landesbauordnung NRW.

1.7. Die den Planunterlagen zum Vorentwurf zu entnehmenden **Zahl der Stellplätze** wird als zu gering bewertet. Daher sei zu erwarten, dass der Parkdruck im öffentlichen Raum zunimmt.

Stellungnahme der Verwaltung

Als Bewertungsgrundlage für die Anzahl von Stellplätzen ist die Landesbauordnung NRW sowie die „Satzung über die Errichtung von Stellplätzen und die Erhebung von Ablösebeiträgen“ der Stadt Bielefeld heranzuziehen. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes waren 32 Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen (= 1 Stellplatz je bestehender und neu geplanter Wohnung). Dies entsprach zu dem Zeitpunkt dem auf Basis der Landesbauordnung gebräuchlichen Stellplatzschlüssel für Wohnungsbauvorhaben in Bielefeld. Der Vorentwurf der Planung hat zudem sieben oberirdische Stellplätze als Besucherstellplätze vorgesehen, was einem Prozentsatz von rd. 20 % entspricht. Vor dem Hintergrund der zentralen Lage des Plangebietes, der in unmittelbarer Nähe gegebenen ÖPNV-Anbindung des Plangebietes und der hohen Quote an preisgünstigem / gefördertem Wohnraum (auch in kleineren 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen) wurde dieser Stellplatzschlüssel als angemessen bewertet.

Zum Bebauungsplanentwurf wurde die Vorhabenplanung konkretisiert. Nunmehr soll im Erdgeschoss von Haus 2 eine Arztpraxis errichtet und dadurch im Vergleich zum Vorentwurf die Zahl der Wohnungen um vier reduziert werden. Insgesamt sollen auch weiterhin 32 Stellplätze in der Tiefgarage und acht oberirdische Stellplätze angelegt werden. Für die Praxis werden davon vier Stellplätze für Mitarbeiter in der Tiefgarage und vier oberirdische Stellplätze für den Kundenverkehr der Praxis vorgehalten. Unter Berücksichtigung der sechs Wohnungen in den beiden Bestandsgebäuden wird somit auch weiterhin ein Stellplatz je Wohnung in der Tiefgarage berücksichtigt. Die oberirdischen Stellplätze stehen somit für die Praxis und als Besucherstellplätze zur Verfügung.

Zur Einordnung dieser Stellplatzanzahl wird auf die im Dezember 2018 erlassene Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld verwiesen. In § 3 der Satzung wird zur Zahl der notwendigen Stellplätze bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ausgeführt, dass diese vor dem Hintergrund der ÖPNV-Anbindung des jeweiligen Vorhabenstandortes in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße unter den vorstehend beschriebenen Schlüssel von 1 Stellplatz / Wohnung reduziert werden kann. Da eine gemäß § 3 (2) der Satzung „überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung“ des Vorhabens vorliegt, wären grundsätzlich mit dem in der Satzung vorgegebenen Ermittlungsschlüssel 13 Stellplätze für die 22 neuen Wohnungen ausreichend. Das Vorhaben sieht somit eine deutlich höhere Stellplatzanzahl im Vergleich zur maßgeblichen Satzung vor.

Vor dem Hintergrund der Landesbauordnung und der neuen Bielefelder Stellplatzsatzung liegt ein (mehr als) ausreichendes Stellplatzangebot vor.

2. Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld

2.1. Die **Dichte** der Vorhabenplanung wird als nicht zumutbar eingeschätzt. Daraus resultieren zu geringe Grenzabstände mit negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke: **Beeinträchtigung der Lebensqualität, Verschattung, Verlust freier Sicht und Wertminderung.**

Stellungnahme der Verwaltung

Die Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sind in der Regel nicht nachbarschützend, da sie

ausschließlich dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen sollen (OVG Nordrhein-Westfalen, 27.01.2014 - 2 A 1674/13).

Eine drittschützenden Wirkung des Maßes der baulichen Nutzung kann auch unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung dann in denjenigen Ausnahmefällen entstehen, in denen ein Bauvorhaben eine „erdrückende Wirkung“ auslöst, es dem Nachbarn ein Gefühl des „Eingemauertseins“ vermittelt und ihm die „Luft zum Atmen nimmt“, sodass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes zu konstatieren wäre. Ein Bauvorhaben darf den Nachbarn gegenüber folglich nicht unzumutbar sein. Wann dies der Fall ist, ist unter Berücksichtigung der Vorprägung des Baugebiets jeweils im Einzelfall zu ermitteln. Dabei ist sowohl die mit dem geplanten Bauvorhaben verfolgten Interessen als auch die Schutzwürdigkeit des Nachbarn zu berücksichtigen. Ein Bauvorhaben kann unzumutbar sein, wenn es in Höhe und Volumen den vorhandenen Gebäuden nicht annähernd gleich ist.

Das Bauvorhaben verletzt das Rücksichtnahmegebot nicht. Mit Verweis auf die Ausführungen zur Gebäudehöhe in dem vorstehenden Punkt 1.1 und die Baukörperlängen in Punkt 1.2 wird das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Im Umfeld des Plangebietes und im Plangebiet selbst befinden sich bereits Gebäude, die in der Geschossigkeit, Höhe und der Grundfläche ähnlich dimensioniert sind, wie das hier in Rede stehende Bauvorhaben, speziell das Haus 3.

Die geplanten Grenzabstände sind ebenfalls nicht zu gering. Der kleinste Abstand eines geplanten Baukörpers zu einer Nachbargrenze beträgt im Norden des Hauses 3 rd. 4 m und liegt damit über dem erforderlichen Grenzabstand nach den Maßstäben der Landesbauordnung. Die Verschattungswirkung wurde geprüft, siehe hierzu den unten stehenden Abschnitt „Verschattung“.

Nachstehend wird auf die in den Stellungnahmen vorgebrachten Negativauswirkungen einzeln eingegangen: Beeinträchtigung der Lebensqualität, Verschattung, Verlust freier Sicht und Wertminderung.

Beeinträchtigung der Lebensqualität

Die Bewertung einer etwaigen Beeinträchtigung der Lebensqualität durch ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück ist nicht anhand von Grenzwerten oder ähnlichen objektiv anwendbaren rechtlichen Vorgaben möglich. Wie in dem vorstehenden Abschnitt der Abwägung dieses Punktes 2.1 beschrieben, muss als Voraussetzung für eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes eine unzumutbare Beeinträchtigung vorliegen, was in Folge des Vorhabens nicht zu erwarten ist. Es ist somit nicht absehbar, dass die geplante Bebauung zu einer abwägungsrelevanten Beeinträchtigung der Lebensqualität der Nachbarn führt.

Die in der rechtskräftig bestehenden Bauleitplanung festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des aktuell geplanten WA3 hat zudem keine Erholungsfunktion für die Bewohner der Wohngebäude im direkten Umfeld. Die dort heute unbebaute Fläche sichert weder den Zugang von Licht, Luft und Sonne, noch schafft sie einen Sozialabstand. Die Gebäude im WA1 und WA2 werden weitestgehend innerhalb dafür bereits grundsätzlich vorgesehenen und festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet. Diese Baumöglichkeit stellt keine grundsätzliche Neuerung für die Einwendergrundstücke dar.

Verschattung

In einem bebauten Gebiet kann und muss damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt. Nach DIN 5034-1 gilt zur Tag- und Nachtgleiche eine Mindestbesonnungsdauer von vier Stunden und für die Wintermonate von einer Stunde als ausreichende Besonnung. Eine Wohnung gilt als „gut besonnt“, wenn Wohn- und Kinderzimmer am 21. Dezember zwei Stunden besonnt werden.

Um dies zu prüfen wurde der Schattenwurf von Haus 3 simuliert, da sich die Kritik auf das Haus 3 fokussiert. Der Schattenwurfsimulation ist zu entnehmen, dass diese Werte unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung problemlos erreicht werden. Eine nicht hinnehmbare Verschattung der Nachbargrundstücke kann somit nicht festgestellt werden. Die Schattenwurfsimulation wird der Planbegründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

Verlust freier Sicht

Die Freihaltung von Flächen für die Schaffung von Sichtachsen und freien Blicken ist nicht Gegenstand des städtebaulichen Konzeptes bei der Aufstellung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes II/G 4 gewesen. Die Planunterlagen geben hierzu keinerlei Aufschluss. Die Erhaltung eines Blickes für im Plangebiet liegende Grundstücke ergibt sich somit nicht aus den Planunterlagen.

Grundsätzliches zur Freihaltung von „freier Aussicht“

OVG Sachsen, Urteil vom 15.05.2018 - 1 C 13/17 (Leitsätze)

Das Interesse eines Plannachbarn am Erhalt eines „unverbauten Blicks“ ist in der Regel kein abwägungserheblicher Belang i.S.v. § 1 (7) BauGB.

Jeder Grundstückseigentümer muss grundsätzlich damit rechnen, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird. Ein privates Interesse am Fortbestand des planungsrechtlichen Zustands als solchem ist ebenfalls nicht schutzwürdig.

Die Leitsätze des OVG Sachsen sind hier ohne Einschränkung anwendbar. Das geltend gemachte private Interesse am Fortbestand des planungsrechtlichen Zustands ist nur dann ein abwägungsrelevanter privater Belang, wenn die neu festgesetzte Nutzung der Nachbargrundstücke sich nicht nur unerheblich auf das jeweilige Grundstück auswirkt, also nicht bei Ausweisung einer gleichen Nutzung wie in diesem Fall.

Das Interesse am unverbauten Blick ist somit nicht grundsätzlich abwägungsrelevant. Derzeit profitieren die direkten Nachbargrundstücke von der ungebauten Situation auf das künftig für eine Nachverdichtung vorgesehene WA3. Auf diesem Grundstück ist neben einer möglichen Bebauung auch eine Anpflanzung oder Einfriedung möglich, die unabhängig von einer Bebauung auf dem Grundstück den heute gewohnten Blick aus dem Einwandergrundstück beeinflussen könnte. Auch hiergegen besteht kein Abwehranspruch. Er ergibt sich auch aus nicht aus den Ausführungen in der Begründung des früheren Bebauungsplans.

Ohnehin hat ein Baugrundstück innerhalb eines Baugebietes davon auszugehen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft Baurecht geschaffen und ausgeübt wird.

Wertminderung

Eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke ist nicht zu erwarten. Die Einwanderer werden durch die Festsetzung in dem Plangebiet, in der Möglichkeit ihre Grundstücke aufgrund des gültigen Bebauungsplanes nutzen zu können, nicht eingeschränkt. Demzufolge entsteht auch kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB.

Die Planung sieht die Schaffung einer Bebauung innerhalb eines hierfür bereits grundsätzlich vorgesehenen Bereiches, angrenzend an bzw. inmitten eines vorhandenen Wohngebietes mit hinsichtlich Art und Maß der Nutzung vergleichbarer Ausprägung vor. Dass ein Wohngebäude zukünftig auf einem heute ungebauten Grundstück errichtet wird, stellt keinen objektiven Schaden für die Nachbargrundstücke dar.

3. Belange des Verkehrs / verkehrliche Auswirkungen

3.1. Die **verkehrliche Belastung** der Straße **Am Sportplatz** wird bereits als hoch bewertet und es wird befürchtet, dass sie infolge der Planung noch weiter zunehmen wird. Die Straße unterliege heute bereits einem hohen **Parkdruck**. Es wird erwartet, dass der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum gesteigert wird, da die vorgehaltenen Stellplätze nicht ausreichen bzw. von Bewohnern gar nicht erst angemietet werden, um Kosten zu sparen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan löst keinen Konflikt gegenüber der rechtskräftig bestehenden Festsetzungen und Ausnutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes Nr. II/G 4 aus. Die Gebäude im WA4 sind mit jeweils drei Wohnungen bereits bebaut. Die in den Häusern 1 und 2 insgesamt geplanten 19 Wohnungen hätten bereits nach den geltenden Festsetzungen nahezu in dem jetzt geplanten Umfang errichtet werden können. Es kann daher dahinstehen, ob es durch diese mögliche Bebauung zu einer Veränderung der Verkehrssituation in der Straße Am Sportplatz bei einem unmittelbaren Anschluss der Baugrundstücke an die umgebenden Verkehrsflächen kommt. Die Baumöglichkeit bestand bereits und wird durch die Bauleitplanung nicht grundsätzlich verändert.

Die einzig gänzlich neu hinzutretende Bebauung stellt das Haus 3 mit max. drei Wohnungen dar. Diese drei (über die heute bereits vorhandenen und zukünftig weiterhin zulässigen Wohnungen hinausgehenden) Wohnungen werden keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation in der Straße Am Sportplatz zur Folge haben. In der Straße liegt eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 2.440 Kfz/24h vor. Die Verkehrsbelastung für die Straße Am Sportplatz ist für Wohngebiete mit mehreren Erschließungsstraßen als normal einzustufen. Zudem liegen keine Erkenntnisse über einen Rückstau vor. Zwischen der geplanten Tiefgaragenausfahrt und der Wertherstraße ist ein Abstand von ca. 28 m vorgesehen, sodass ein Einbiegen auf die Straße Am Sportplatz zügig möglich sein wird und keine lange Wartezeiten zu erwarten sind. Hinzu kommt, dass die Straße Am Sportplatz in einer Tempo 30-Zone liegt und bei den geringen Geschwindigkeiten ein Einbiegen zusätzlich erleichtert wird.

Ein Einfluss der Bauleitplanung darauf, dass die in der Tiefgarage geplanten Stellplätze tatsächlich von den Bewohnern genutzt werden, besteht mangels einer entsprechenden Festsetzungsmöglichkeit nicht. Eine derartige Regelung ist nur ordnungsbehördlich in Folge eines tatsächlich nach Umsetzung der Planung festgestellten Parkdrucks denkbar.

3.2. Es wird hinterfragt, ob für die in der Planung berücksichtigte **Anlage eines Kreisverkehrs** im Kreuzungsbereich Am Sportplatz / Wertherstraße / Babenhauser Straße tatsächlich vorhanden sein wird. Hierbei werden vor allem eine sichere Radwegführung und eine mögliche Verlängerung der **Stadtbahn** kritisch gesehen. Es fehle an einem zukunftsfähigen Verkehrskonzept für Dornberg insgesamt, das gemeinsam mit den Bürgern grundsätzlich zu erarbeiten ist. Da hierauf auch der Bebauungsplan Auswirkungen hat, sollte ein planerischer Zusammenhang hergestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundlage für den im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigten Kreisverkehr ist die zum damaligen Zeitpunkt aktuelle Planung vom Amt für Verkehr. Bei der Planung handelt es sich nicht um eine konkrete Ausführungsplanung, da die Anlage des Kreisverkehrs bislang im städtischen Haushalt noch nicht abgebildet ist, sondern um eine Vorentwurfsplanung, die vor dem Hintergrund verkehrsfachlicher Belange grundsätzlich umsetzungsfähig wäre. Mit der Berücksichtigung der Vorentwurfsplanung des Kreisverkehrs bei der Aufstellung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan die Errichtung des Kreisverkehrs künftig nicht verhindern wird. Die Planung zum Kreisverkehr wird in der Form unverändert auch weiterhin in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Für die Verlängerung der Stadtbahn gilt grundsätzlich ebenfalls, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes hier eine mögliche Stadtbahnverlängerung nicht verhindern darf. Davon ausgegangen werden, da an der südlichen / südwestlichen Seite der Wertherstraße hierfür ohnehin kein Flächenpotenzial gegeben ist. Eine mögliche Endstelle der Stadtbahn könnte im Bereich nordöstlich der Wertherstraße und südwestlich der Babenhauser Straße liegen. Der Bebauungsplan steht der potenziellen Stadtbahnverlängerung somit nicht entgegen.

Die Feststellung, dass für Dornberg insgesamt ein Verkehrskonzept unter Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt werden sollte, wird zur Kenntnis genommen.

4. Umwelt und Freiraum

4.1. Die Wohnsiedlung zwischen Wertherstraße, Am Sportplatz, Wulfsbreite und Voßheide sei von einer **zusammenhängenden Grünfläche („Grüngürtel“)** geprägt, die sich vom Gebäude Wertherstraße 425 bis zur Wulfsbreite entlang der Bebauung an der Voßheide erstreckt. In diesem Bereich sei eine Vielfalt an Tieren und Pflanzen vorhanden und ein **Verlust** dieses „**Regenerationsraumes**“ daher nicht akzeptabel.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Berücksichtigung der Belange der Umwelt ist eine zwingende Vorgabe in der Bauleitplanung. Bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter kommt die Planbegründung zu dem Ergebnis, dass keine erhebliche Beeinträchtigung eben dieser Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine für diese Schutzgutbewertung hohe Bedeutung der erwähnten Grünflächen ist nicht ersichtlich, da diese ausschließlich private Gartenflächen umfassen, denen keine derart hohe Relevanz beigemessen werden kann. In nordöstliche Richtung endet diese Fläche an dem angesprochenen Gebäude 425 bzw. der Wertherstraße selbst, so dass von dort bspw. keine Vernetzungen ins Umfeld bestehen. Zudem ist zu konstatieren, dass die gemäß Planung zusätzlich zu beanspruchende Fläche keine wertvollen Biotope beinhaltet, sondern im Wesentlichen von privaten Gärten / Rasenflächen geprägt ist. Die mit der Planung beabsichtigte Innenentwicklung führt vielmehr dazu, dass wertvollere Flächen im Außenbereich nicht beansprucht werden und ist daher grundsätzlich sinnvoll.

4.2. Der Feststellung in der Planbegründung, dass es sich bei der Fläche nicht um einen **Erholungsraum** handelt, wird widersprochen. Gerade bei diesen Flächen handele es sich um den wichtigsten privaten Erholungsraum, daher soll eine moderate Verdichtung mit einem angemessenen Anteil an Grün- und Freiflächen erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Feststellung in der Begründung, dass es sich um keinen Erholungsraum handelt, ist korrekt. Dabei wird nicht bewertet, ob private bzw. individuelle Erholungsräume beeinträchtigt werden, sondern ob eine Fläche übergeordnete Erholungsfunktionen erfüllt. Dies ist hier nicht der Fall, da es sich ausschließlich um private Gärten handelt. Es ist nachvollziehbar, dass die direkte Nachbarschaft zu einer Rasenfläche eine andere Qualität und Wirkung entfaltet als die geplante Bebauung, aber Erholungsfunktionen für Wohnnachbarschaften entfalten Privatgärten nicht.

Wie in der Abwägung zu den Punkten 1.1 und 1.2 dargestellt, handelt es sich zudem um eine Maßnahme der Nachverdichtung mit einer dem städtebaulichen Umfeld und der Lage im Stadtgebiet angemessenen städtebaulichen Dichte.

- 4.3.** Es wird von überschwemmten Kellern bei **Starkregenereignissen** berichtet. Es wird gefragt, ob in absehbarer Zeit **Kanalbaumaßnahmen** erforderlich sein werden. Zudem werden Bedenken gegen die **Überflutungssicherheit** der Tiefgarage vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet befindet sich mit der verbleibenden und geplanten Bebauung im Bereich einer vorhandenen Mischkanalisation, ein ortsnahe Gewässer ist nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher dieser Mischkanalisation zugeleitet werden. Das Niederschlagswasser wird schließlich dem Regenüberlaufbecken Deppendorfer Straße zugeführt. Für die von dort geplante Ableitung in den Hasbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis bis 2024. Das Plangebiet ist darin bereits vollständig berücksichtigt und Kanalbaumaßnahmen daher aktuell nicht erforderlich und absehbar.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse werden zum Bebauungsplanentwurf Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird empfohlen, dass Gebäude durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Dies umfasst auch die Anlage von Tiefgaragen, die z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen sind. Dies ist Gegenstand des Eigenschutzes, der den Eigentümern eigenverantwortlich obliegt. Die Stadt Bielefeld als Plangeber wird ihrer Hinweispflicht durch die ausgesprochenen Empfehlungen gerecht.

- 4.4.** Es wird hinterfragt, wie der **Immissionsschutz** sichergestellt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Vorentwurf auf Grundlage der Umgebungslärmkartierung bereits betrachtet worden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan findet sich dies sowohl in den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen als auch in der Planbegründung wieder. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt, das die Bewertung der Belange des (Schall-) Immissionsschutzes fachgutachterlich prüft. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt, das die Bewertung der Belange des (Schall-) Immissionsschutzes fachgutachterlich prüft. Aus dem Schallgutachten resultiert, wie im Vorentwurf auf Basis der Umgebungslärmkartierung ebenfalls bereits enthalten, eine Pflicht zur Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Baukörpern. Hierbei handelt es sich um die Sicherstellung spezifischer Schallschutzklassen der zu verwendenden Bauteile und Fenster. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der künftigen Bewohner des Gebietes kann mit den Festsetzungen sichergestellt werden.

5. Anregungen zur Vorhabenplanung

5.1. Es wird angeregt auf **Haus 3 zu verzichten** und stattdessen **mehr oberirdische Stellplätze** oder **Spießflächen für Kinder** an der Stelle vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ansprüche der Öffentlichkeit an den potenziellen Bauplatz von Haus 3 sind in den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen vielfältig. Zum einen ist gewünscht, dass der Bereich als Garten- und Freifläche verbleibt, da hierdurch der zusammenhängende Grünbereich mit den angrenzenden Gartenflächen nicht zerstört würde. Andererseits wird die Anlage von Stellplätzen angeregt, die dem Ziel „Grünerhalt“ dabei entgegenstehen.

Ziel der Planung ist hinsichtlich der Unterbringung von Stellplätzen einerseits die unterirdische Anordnung in einer Tiefgarage und andererseits die straßennahe Anordnung von Besucherstellplätzen überwiegend an der Stelle, wo heute bereits Stellplätze vorhanden sind. Eine Anordnung von Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich ist nicht sinnvoll, da längere Erschließungsflächen daraus resultieren und das direkte Nebeneinander geplanter Stellplätze und benachbarter Gartenflächen häufig kritisch gesehen wird.

Dass der im Bebauungsplan als WA3 abgegrenzte Bereich für die Aufnahme des darin geplanten Hauses 3 geeignet ist, wurde in der Abwägung zu Punkt 1.1 dargelegt und daher an dieser Stelle darauf verwiesen.

5.2. Aufgrund der als zu hoch kritisierten städtebaulichen Dichte, die vordergründig an Haus 3 festgemacht wird, wird entweder ein **Wegfall von Haus 3** in Gänze oder zumindest eine Reduzierung seiner Grundfläche angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich lässt die städtebauliche Situation die geplante Nachverdichtung zu. Die erforderlichen Grenzabstände und Abstandsflächen werden nicht nur eingehalten, sondern deutlich überschritten. Die geplanten Gebäudehöhen werden dabei als städtebaulich verträglich eingeordnet. Die Grundfläche des geplanten Hauses 3 ist für das städtebauliche Umfeld angemessen und der Bereich geeignet, dieses an der Stelle aufzunehmen. Siehe hierzu auch die oben stehende Abwägung zu Punkt 1.1.

5.3. Um einen **Entfall des Hauses 3** zu kompensieren wird angeregt, die Häuser 1 und 2 zu einem **L-förmigen Baukörper** zu verbinden.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Entfall des rückwärtig geplanten Baukörpers Haus 3 wird, wie in der Abwägung zu Punkt 5.2 dargelegt, nicht in Betracht gezogen. Siehe hierzu oben. Ein baulicher Lückenschluss zu einem L-förmigen Baukörper wurde unabhängig davon diskutiert, mit dem Ergebnis, dass dies eine zu breite und geschlossene Gebäudefront zur Folge hätte, sodass dieser architektonische Lückenschluss in massiver Ausführung an der Stelle nicht sinnvoll ist.

5.4. Es wird ausgeführt, dass die beiden Wohngebäude Am Sportplatz Nr. 2 und Nr. 6 bereits auf Grundlage von **Befreiungen** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt worden sind, da sie außerhalb der **festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen** liegen. Eine weitere **Nachverdichtung** verbiete sich daher.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Feststellung, dass die beiden Wohngebäude Am Sportplatz Nr. 2 und Nr. 6 auf Grundlage von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt

migt worden sind, ist zutreffend. Die beiden Gebäude überschreiten die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in westliche / nordwestliche Richtung. Dieser Überschreitung wurde zugestimmt, um die zu dem Zeitpunkt bereits vorhandene Bebauung in zweiter Reihe entlang der Straße Am Sportplatz auch an der Stelle zu ermöglichen. Die in der Vorhabenplanung vorgesehene Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches über diese zweite Baureihe hinaus kann auf Grundlage einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugelassen werden. Die Umsetzbarkeit der Vorhabenplanung erfordert daher die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Ziele des Bebauungsplanes sind dabei mit der grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Zielsetzung vereinbar, da sie im Wesentlichen eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 1 (5) BauGB ermöglichen. Eine weitere Nachverdichtung über die vormals ausgesprochene Befreiung hinaus kann folglich bauplanungsrechtlich über die Aufstellung eines entsprechende Baurechte schaffenden Bebauungsplanes erfolgen.

3. Vermerk Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

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

Ort: Bürgerzentrum Dornberg, Wertherstraße 436, 33619 Bielefeld

Datum: 25.09.2018

Beginn: 17:30 Uhr

Ende: 18:40 Uhr

Teilnehmer:

Verwaltung: Herr Imkamp
Frau Mittmann

Planungsbüro: Herr Fritz
Frau Vogt

Bezirksbürgermeister: Herr John

Anwesende Bürgerinnen und Bürger: ca. 30

Herr John (Bezirksbürgermeister) eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet die Veranstaltung ein.

Frau Mittmann (Stadt Bielefeld, Bauamt) erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und weist auf den Stand des aktuellen Verfahrens sowie die Möglichkeit der Einsicht- und Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 05.10.2018 hin.

Herr Fritz (Planungsbüro Drees & Huesmann) stellt die Vorentwurfs-Planung mittels Beamerpräsentation vor. Dabei geht er u.a. auf Folgendes ein:

- den Verfahrensstand,
- die Verfahrensart (Voraussetzungen für § 13a Verfahren und die Grundsätze eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes),
- das Plangebiet mit seiner Abgrenzung,
- die bestehende planungsrechtliche Situation mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan II/G 4 „In der Heide“,
- die Bestandsituation, derzeitige Nutzungen, Umgebung,
- das städtebauliche Konzept (Vorentwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers sowie des Nutzungsplanes) mit Erläuterungen zum:
 - Bebauungskonzept,
 - Nutzungskonzept,
 - Verkehrskonzept
 - geplanten Festsetzungen.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

- **Vorhabenplanung / Haus 3**

Es wird geäußert, dass das Haus 3 überflüssig und das ganze Projekt folglich überdimensioniert ist. Es wird angeregt, auf die Errichtung von Haus 3 zu verzichten. Der rückwärtige Gartenbereich ist für die Errichtung eines Wohnhauses nicht geeignet.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Frau Mittmann erläutert, dass diese Frage im weiteren Verfahren geklärt werden muss, aber die städtebauliche Situation eine Nachverdichtung und damit eine Bebauung durch Haus 3 generell zulässt.

Warum kann Haus 3 nicht zwischen Haus 1 und Haus 2 gebaut und damit ein zusammenhängender L-förmiger Baukörper errichtet werden. Dann können die geplanten Wohnungen trotzdem geschaffen werden?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Durch eine L-Form würde eine sehr breite geschlossene Front entstehen, die zu massiv wirken würde. Das Bauvolumen soll aus diesem Grund in einzelne Baukörper geteilt werden.

Ein Bürger mahnt an, dass der Gebäudestil vom geplanten Haus 3 nicht in das Gesamtbild passt, da die Bebauung in der Umgebung von klassischen Einfamilienhäusern geprägt wird.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Entlang der Wertherstraße ist eine Fortführung der straßenbegleitenden Randbebauung vorgesehen. Die geplanten Gebäude weisen eine einheitliche moderne Formen- und Materialsprache auf, um eine zusammenhängende Wirkung im Sinne eines Ensembles zu entfalten. Die moderne Architektursprache wird dabei nicht die Baugestalt des Umfeldes unmittelbar aufgreifen, diesem hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Maßstäblichkeit entsprechen.

Die Bürger tragen ihre Bedenken bezüglich der Gebäudehöhe von Haus 3 vor, da sie dieses im Vergleich zu der angrenzenden niedrigeren Bebauung als zu hoch ansehen. Es wird konkret gefragt, warum Haus 3 das höchste der drei geplanten Gebäude sein muss?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Herr Fritz stellt klar, dass Haus 3 mit einer Firsthöhe von 10,23 Metern nicht das höchste Gebäude darstellt (Haus 1: 10,58 m, Haus 2: 10,35 m). Darüber hinaus erklärt er, dass das Gebäude von der Höhenentwicklung zu der weiteren neuen Bebauung sowie zu dem angrenzenden Bestand passt. Die Wohngebäude Am Sportplatz 2, 6 und 8b weisen ähnliche Firsthöhen auf.

- **Nachverdichtung**

Ziel der Planung ist eine Nachverdichtung des heutigen Gartenbereiches. Angesichts dieses Planungsziels stellt sich die Frage, warum dies nicht analog auch für die weiter südwestlich gelegenen Bereiche ebenfalls gilt.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Zum einen ist es so, dass das Wesen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Initiierung durch einen privaten Vorhabenträger vorsieht. In diesem Zusammenhang bezieht sich die Planung auf die entsprechenden Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin, die den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes definieren.

Zum anderen wurde aber verwaltungsseitig geprüft, inwiefern ein Regelungserfordernis auch für die umliegenden Flächen besteht. Dies ist nicht der Fall. Eine potenziell für eine ergän-

zende Bebauung geeignete Fläche ist der rückwärtige Bereich hinter dem Gebäude Am Sportplatz 10, für die aber bereits eine überbaubare Grundstücksfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist. Die für die Errichtung des Hauses 3 vorgesehene Fläche nimmt hier zudem eine gewisse Sonderstellung ein, da das Grundstück von der Straße Am Sportplatz aus gesehen deutlich tiefer ist als die südlich / südwestlich angrenzenden Grundstücke und es im Wesentlichen als mindergenutzte Rasenfläche angelegt ist.

- **Grenzabstände**

Wie groß sind die Abstände zu der vorhandenen Bebauung?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grenzabstände und Abstandsflächen durch die Landesbauordnung gesetzlich geregelt und vorgeschrieben werden. Herr Fritz erläutert dazu die entsprechende Berechnungsgrundlage nach Landesbauordnung.

Weiter wird erklärt, dass der Abstand der geplanten Bebauung (Haus 3) zur Nachbargrenze an der engsten Stelle im Norden des Plangebietes 4 Meter beträgt und somit den einzuhaltenden Mindestabstand von 3 Metern übersteigt.

Die Bürger merken an, dass 3 Meter bei der eigentlich sehr offenen Bebauung und Siedlungsstruktur zu gering seien.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Frau Mittmann führt dazu aus, dass es sich um ein Nachverdichtungsprojekt handelt, die Abstände aus diesem Grund geringer sind, jedoch die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände berücksichtigt werden. Die Verschattungswirkung der geplanten Baukörper wird im weiteren Verfahren geprüft.

- **Verkehrsaufkommen**

Die Bürger betonen, dass das Verkehrsaufkommen bereits heute sehr hoch ist, da sich in der unmittelbaren Nachbarschaft eine Kindertagesstätte befindet und zudem die Zone 30 nicht überprüft wird. Viele Autofahrer nutzen die Straße Am Sportplatz als Abkürzung und es kommt regelmäßig zu Rückstaus, durch die eine Gefahrensituation entsteht. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten der geplanten Bebauung wird ein erhöhtes, nicht mehr verträgliches Verkehrsaufkommen befürchtet.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Frau Mittmann gibt an, dass im weiteren Verfahren zu prüfen ist, inwieweit das Vorhaben mit der vorhandenen verkehrlichen Situation verträglich ist.

Herr John ergänzt, dass er die Sorgen um den Verkehr auf der Wertherstraße nachvollziehen kann und in der Politik ein Kreisverkehr als beste Lösung angesehen wird, wofür in dem Bebauungsplanverfahren die Flächen gesichert werden sollen.

- **Feuerwehrtzuwegung**

Wie ist die Feuerwehrtzufahrt zu Haus 3 vorgesehen? Die Bürger geben an dieser Stelle den Hinweis, dass sich zwischen den Wohngebäuden Am Sportplatz 2 und 6 kein Durchgang befindet, sondern eine Terrasse und demzufolge die Durchfahrt mit einem Löschfahrzeug nicht möglich ist.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Das Bauvorhaben kann nur realisiert werden, wenn die Versorgung und Zuwegung sichergestellt ist. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft, so dass zurzeit keine konkreten Aussagen getroffen werden können.

- **Ruhender Verkehr / Tiefgarage**

Wie viele Stellplätze hat die Tiefgarage?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Herr Fritz antwortet, dass es 32 Stellplätze geben wird und dies dem gebräuchlichen Stellplatzschlüssel entspricht, der beim Bau von Wohnungen verwendet wird.

Ergänzend bringt er zum Ausdruck, dass zusätzlich 7 Besucherstellplätze vorgesehen sind, dies einem Prozentsatz von 20% entspricht.

Inzwischen geht der Trend zum Zweitauto, wo sollen die alle parken?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Frau Mittmann weist noch einmal auf den gebräuchlichen Stellplatzschlüssel hin und verweist darauf. Herr Fritz ergänzt, dass es sich bei der neuen Bebauung um Mehrfamilienhäuser mit zum Teil kleineren Wohnungen handelt und vor allem auch ein erheblicher Anteil als geförderter Wohnraum angeboten werden soll. Im Vergleich mit der Bebauung im Umfeld ist es daher durchaus wahrscheinlich, dass die Bewohner der geplanten Wohngebäude nicht mehrere Autos besitzen.

- **Kreisverkehr / Radverkehr**

Es wird kritisiert, dass die berücksichtigte Planung des Kreisverkehrs die Belange des Radverkehrs nicht berücksichtige. Die Planung / Darstellung von Radwegen fehlt gänzlich, so dass die eingeplanten Flächen voraussichtlich nicht ausreichen werden.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Frau Mittmann und Herr Fritz machen deutlich, dass es sich nicht um eine fertige Detailplanung des Kreisverkehrs handelt. Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde der aktuelle Planungsstand des Amtes für Verkehr zugrunde gelegt, der die für die Anlage eines an der Stelle geeigneten Kreisverkehrs erforderlichen Flächen umfasst. Es handelt sich letztlich um die Berücksichtigung eines Platzhalters, damit die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die spätere Errichtung eines Kreisverkehrs verhindert. Im Bebauungsplan werden die für die Errichtung des Kreisverkehrs erforderlichen Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit für die Realisierung des Kreisverkehrs reserviert.

Können die Planung des Kreisverkehrs und die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht parallel oder in einem Verfahren durchgeführt werden?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden Verfahren getrennt voneinander behandelt werden und somit die Planung des Kreisverkehrs zu gegebener Zeit separat durchgeführt wird. Die Errichtung des Kreisverkehrs ist mit kurzfristiger Perspektive nicht zu erwarten.

- **Freiraumgestaltung / Spielflächen für Kinder**

Es werden Bedenken bezüglich fehlender Freiflächen bzw. der Freiraumgestaltung generell geäußert. Wo sollen da die Kinder spielen?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Frau Mittmann erläutert, dass die Freiraumgestaltung nicht Gegenstand des jetzigen Verfahrenstandes zum Vorentwurf ist. Im weiteren Verfahren wird zu prüfen sein, inwieweit die Freiraumplanung Berücksichtigung findet und zu konkretisieren ist.

- **Entwässerung**

Die Bürger klagen über überschwemmte Keller bei Starkregen und haben aus diesem Grund Sorge um die Tiefgarage. Wird die geplante Tiefgarage bei starkem Niederschlag mit Wasser volllaufen oder werden in nächster Zeit Kanalbauten notwendig sein?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Herr Fritz verweist auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die zu diesem Thema Stellung beziehen werden. Die Beteiligung der städtischen Umweltbetriebe, Fachbereich Stadtentwässerung, wird entsprechende Erkenntnisse liefern, sodass hier im weiteren Verfahren eine Einschätzung möglich sein wird.

- **Ausweichflächen**

Ist das Plangebiet die einzige Fläche in der Umgebung? Gibt es nicht andere Flächen in der Umgebung, auf denen das Projekt realisiert werden kann?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Frau Mittmann antwortet, da es sich um ein konkretes Projektinteresse der Grundstückseigentümerin handelt, kommen keine weiteren Flächen in der Umgebung in Frage.

- **Nachhaltigkeit**

Wird es Auflagen für den Investor geben, um die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen? Es wird die Auffassung vertreten, dass der Standard nicht ausreicht, sondern darüber hinausgehende Maßnahmen notwendig sein werden. Beispielhaft werden die Bereiche Energieversorgung, Lärmschutz und Belange des nicht motorisierten Verkehrs genannt.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Es wird darauf verwiesen, dass die Machbarkeit des Vorhabens geprüft wird und ein gesundes Wohnen zur Gewährleistung ist. Der von der Wertherstraße ausgehende Verkehrslärm stellt hier eine Herausforderung für die Planung dar. In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher Lärmpegelbereiche berücksichtigt, aus denen Anforderungen an die bauliche Gestaltung der Wohngebäude (z.B. Dämmung von Außenbauteilen / Fassaden) resultieren.

- **Schutz der Bewohner während der Bauphase**

Was wird für den Schutz der Bewohner und der sich auf dem Grundstück befindlichen Bestandsgebäude während der Bauphase getan?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Es wird darauf hingewiesen, dass dies bis zur Umsetzung der Bautätigkeiten mit den Anwohnern zu klären sein wird.

- **Sozialer Wohnungsbau**

Es wird beanstandet, dass die Wohnungen zu teuer sein werden und es somit nicht dazu kommen wird, dass wie vorgestellt bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Es wird auf einen Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld hingewiesen, wonach 25 % der Wohneinheiten in Wohnbauvorhaben dem sozialen Wohnungsbau zuzuführen sind. Dies ist auf Grundlage des Ratsbeschlusses der Stadt Bielefeld verbindlicher Planungsinhalt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Vorhabenplanung geht darüber noch deutlich hinaus, da sie 50 % der geplanten Wohnungen der Wohnraumförderung zuführen will.

- **Sonstige Themen: Darstellungsart**

Es wird angemerkt, dass die Perspektive die während der Beamerpräsentation gezeigt wurde auf Grund der Darstellung der Bäume unrealistisch ist und zudem insbesondere der Kreisverkehr in seiner Lage im Raum und Größe verzerrt wird.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßhaltigkeit des Bebauungsplanes selbst maßhaltig ist. Die Perspektive ist lediglich eine unterstützende Grafik, bei der der Fokus auf der Darstellung der Bebauung liegt.

- **Ablauf und Dauer des Verfahrens**

Ist es wichtig die Anmerkungen nochmal schriftlich einzureichen?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Frau Mittmann erklärt, dass alle Anmerkungen, die im Rahmen der Veranstaltung geäußert werden, im Protokoll aufgenommen werden, eine zusätzliche schriftliche Einreichung bei dem Bauamt deshalb nicht zwingend notwendig ist, aber sehr hilfreich sein kann.

Wie lange dauert das Verfahren und wann ist mit welchem Verfahrensschritt zu rechnen?

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

Herr Fritz erläutert, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes normalerweise etwa ein bis zwei Jahre beansprucht. Die Dauer des Verfahrens kann allerdings variieren und ist abhängig von den eingehenden Stellungnahmen und dem Umgang mit den vorgetragenen Bedenken und Einwänden.

Frau Mittmann verweist auf die Offenlage, bei der den Bürgern die Möglichkeit geboten wird, den Plan, die Begründung und die Abwägung der Stellungnahmen einzusehen. Sie erklärt, dass die Abwägung der Stellungnahmen mit ausgelegt wird, um darzulegen, wie mit den jeweiligen Einwänden umgegangen wurde.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, schließt Herr John den Termin und weist dabei auf die Möglichkeiten sich bis zum 05.10.2018 zur Planung zu äußern hin.

4. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/G 23

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes II/G 23 wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

- **Nutzungsplan**
 - Änderung der Lärmpegelbereiche nach Vorliegen des Fachgutachtens
 - Ergänzung unterer Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen
 - Aufnahme einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
 - Festsetzung eines Pflanzgebotes für kleinkronige Laubbäume in den Vorgartenflächen gemäß Vorhabenplanung
- **Vorhaben- und Erschließungsplan**
 - Konkretisierung der Vorhabenplanung:
 - Verschiebung von Haus 2 in Richtung der Wertherstraße
 - Reduzierung der Zahl der Wohnungen, dafür Aufnahme einer Arztpraxis in Haus 2
 - Neuordnung der oberirdisch angeordneten Besucherstellplätze
 - Barrierefreie Zugangstreppe mit Rampe zu Haus 2
- **Textliche Festsetzungen**
 - Änderung der Traufhöhe des 2. Obergeschosses von 8,50 m auf 8,75 m aufgrund einer Konkretisierung der Vorhabenplanung hinsichtlich der Belange der Barrierefreiheit und der erforderlichen Gebäudedämmung
 - Festsetzung unterer Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen
 - Anpassung der Festsetzung zum Gebäuderücksprung im 2. Obergeschoss an die neue Landesbauordnung
 - Änderung der Festsetzungen zum Artenschutz nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse
 - Änderung der Festsetzungen zum Immissionsschutz nach Vorliegen des Fachgutachtens
 - Festsetzung eines Pflanzgebotes für kleinkronige Laubbäume in den Vorgartenflächen
 - Aufnahme von Hinweisen zur Überflutungsvorsorge, Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen, der Erforderlichkeit einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung und einer Empfehlung zur Nutzung von Geothermie und zu Altlasten / Altstandorten
 - Anpassung des Schemaschnittes an die konkretisierte Vorhabenplanung
- **Begründung**
 - Ergänzung um die Inhalte aus der Abwägung sowie Anpassung an die zum Entwurf konkretisierte Vorhabenplanung gemäß vorstehenden Änderungen des Nutzungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der textlichen Festsetzungen