

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

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

- Gestaltungsplan, Varianten 1 und 2 - **Vorentwurf**- (Stand: Oktober 2018), Verkleinerung
- Nutzungsplan, Varianten 1 und 2 - **Vorentwurf**- (Stand: Oktober 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: September 2019)

Stadtbezirk Schildesche

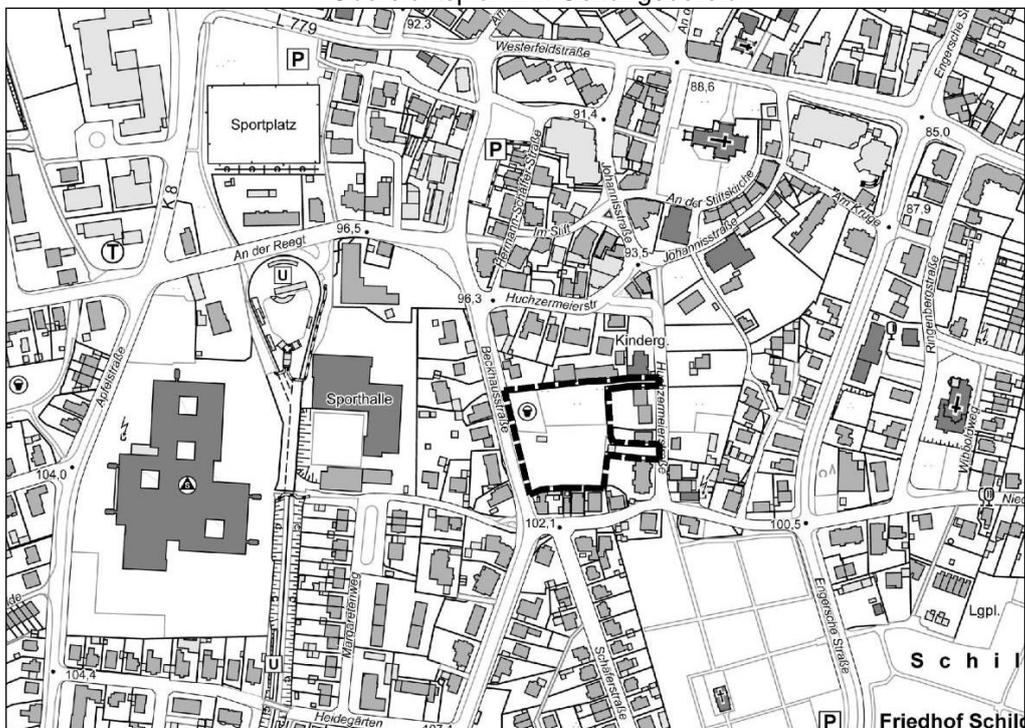
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03

„Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

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

Entwurf
September 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.4 PM

Gestaltungsplan Variante 1 (ohne Maßstab)
Stand: **Vorentwurf**, Oktober 2018



Gestaltungsplan Variante 2 (ohne Maßstab)
Stand: **Vorentwurf**, Oktober 2018



Nutzungsplan Variante 1 (ohne Maßstab, farbig)
 Stand: Vorentwurf, Oktober 2018



Nutzungsplan Variante 2 (ohne Maßstab)
 Stand: Vorentwurf, Oktober 2018



1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

Am 16.01.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der kleinen Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule, Apfelstraße 210, 33611 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 07.01.2019 bis einschließlich dem 25.01.2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Technischen Rathaus, sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden. Der Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist beigefügt.

Es liegen darüber hinaus von Bürgern 20 schriftliche Stellungnahmen vor, die im Januar 2019 bei der Stadt Bielefeld eingegangen sind. Ein Schreiben war von 9 Bürgern unterzeichnet. Im Wesentlichen zeichnet sich dabei ab, dass einerseits gefordert wird, an den Ergebnissen des Runden Tisches festzuhalten, andererseits sprechen sich auch viele Bürger dafür aus, eine Umplanung zugunsten von mehr Wohnraum vorzunehmen.

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: Erhöhung der Anzahl an Wohnungen und des Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen, Wohnungsgrößen / Wohnfläche</p> <p>Vorgeschlagen wird, mehr Wohneinheiten als bisher im Plangebiet vorgesehen sind, zu ermöglichen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in Bielefeld ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht. Deshalb habe der Oberbürgermeister eine Initiative gestartet, um 5.000 bezahlbare Wohnungen bauen zu lassen und in diesem Zusammenhang auch eine innerstädtische Verdichtung und den Ankauf von Bauland gefordert.</p> <p>Die momentane Entwurfsplanung für den Schildescher Marktplatz berücksichtige dies aber nicht. Hier werde wertvolles, im Besitz der Kommune befindliches innerstädtisches Bauland sozialpolitisch und wirtschaftlich uneffektiv genutzt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das 6.400 m² große Grundstück im Plangebiet eines der wenigen Baugrundstücke in</p>	<p>Der ehemalige Schildescher Marktplatz gehört zu einem Pool städtischer Flächen, die schon vor längerer Zeit hinsichtlich einer Eignung als Wohnbaufläche, insbesondere für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, untersucht worden sind.</p> <p>Mit Blick auf den dringenden Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum wurde der Standort den politischen Gremien zur Weiterverfolgung einer Wohnbauentwicklung empfohlen. Der Standort bietet aufgrund der bestehenden Infrastruktur sehr gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung.</p> <p>Gemäß politischer Beschlusslage wurde ein „Runder Tisch“ einberufen, um die Weiterentwicklung der Fläche zu begleiten. In diesem Zusammenhang wurde eine Anwohnerplanung vorgestellt, die</p>

<p>Schildesche in kommunalem Besitz sei, das eine größere Bebauung zulässt. Da öffentlicher Grund und Boden in Bielefeld kaum noch vorhanden sei, habe diese öffentliche Fläche im Ortskern von Schildesche eine ganz besondere Bedeutung, und es müsse verantwortungsvoll mit ihr umgegangen werden.</p> <p>Die Stadt könne sich - nicht nur aufgrund des akuten und sicherlich künftig steigenden Wohnraumbedarfs in Folge zunehmender Einwohnerzahlen - eine "Verschleuderung" öffentlichen Grund und Bodens nicht erlauben.</p> <p>Der in Bielefeld deutlich gestiegene Bedarf an Wohnraum müsse dazu veranlassen, im Plangebiet mehr Wohnungen zu bauen. Die Errichtung von nur 24 Wohneinheiten sei gerade in dieser Situation gegenüber der Grundstückgröße unverhältnismäßig. Ebenso sei der Aufwand der notwendigen Erschließungsmaßnahmen für diese geringe Zahl an Wohnungen zu kostenintensiv.</p> <p>Auf dem 6.400 m² großen Baugrund sei für mind. 40 Wohnungen mit verschiedenen Zuschnitten ausreichend Platz.</p> <p>Daher wird vorgeschlagen, die Anzahl der Wohneinheiten von 24 auf mindestens 40 zu erhöhen. Dies würde in Relation auch die Erschließungskosten senken.</p> <p>Es wird erklärt, dass eine Obergrenze von 24 Wohneinheiten für städtebaulich unverantwortlich gehalten würde, zumal die Nähe von Stadtbahn und Versorgungseinrichtung stark für eine höhere Verdichtung spreche.</p> <p>Hervorgehoben wird, dass die Lage im Stadtteil für die neuen Bewohner aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung, der guten Erreichbarkeit der Geschäfte, der Nähe von Arztpraxen und der im Umfeld vorhandenen Schulen ideal sei.</p> <p>Einhergehend mit dem erheblichen Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Bielefeld seien in den letzten Jahren die Mieten deutlich gestiegen. Davon betroffen seien fast alle Bevölkerungsschichten, insbes. aber Menschen, die mit wenig Geld auskommen müssen. Und für viele Menschen, die in be-</p>	<p>unter Berücksichtigung verschiedener Empfehlungen, als Ausgangsbasis für den Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 dienen sollte.</p> <p>Die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 sieht dementsprechend folgendes vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine 2-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Osten des Plangebietes, - eine Ringerschließung von der Beckhausstraße aus über den öffentlichen Parkplatz, - eine Reduzierung der Parkplatz- und der Grünfläche, - die Erhaltung des Spielplatzes und weitestmöglich des prägenden Gehölzbestandes im Gebiet. <p>Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wurden zum Aufstellungsbeschluss (Vorentwurf) zwei Bebauungsplanvarianten erarbeitet, die sich hauptsächlich durch die Stellung der Gebäude und die Grundstückserschließung unterscheiden.</p> <p>Eine wichtige Planungsvorgabe für die Wohnbebauung im Bereich des ehem. Schildescher Marktplatzes war und ist es weiterhin, eine Mehrfamilienhausbebauung mit familiengerechten Wohnungen - auch im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus - zu entwickeln.</p> <p>Rechnerisch ermöglichen die Festsetzungen des Vorentwurfs zwei Gebäude mit einer Länge von 30-32 m und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 1.600 m². Bei 24 Wohnungen ergäbe sich - wie von einem Bürger auch berechnet - eine Durchschnittsgröße von ca. 67 m² pro Wohnung. Diese Wohnungsgröße ist für Familien mit mehreren Kindern nicht ausreichend. Bei der Planung größerer Wohnungen würde sich entweder die Anzahl an Wohnungen insgesamt verringern oder es würde ein Anteil sehr kleiner Wohnungen entstehen.</p> <p>Um mehr Wohnfläche bzw. familiengerechte Wohnungen zu ermöglichen, werden im Bebauungsplanentwurf die überbaubaren Flächen geringfügig erweitert, und durch eine Verbindung der beiden bisher separaten Baufenster der Vari-</p>
---	---

<p>sonderen Wohnformen leben (z. B. Einrichtungen der Eingliederungshilfe), führe der Wohnungsmangel zu einem ungewollten längeren stationären Aufenthalt.</p> <p>Es wird bemängelt, dass bei beiden Planungsvarianten auf einer großen Fläche relativ wenig Wohnraum entsteht und die benötigten Flächen für die Erschließung im Verhältnis zu der geplanten Wohnfläche relativ groß seien. Dies könnte dazu führen, dass der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen wirtschaftlich nicht oder nur sehr schwer umsetzbar wäre.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Oberbürgermeister erst kürzlich gesagt habe, dass die Stadt plane, mehr sozialverträglich bauen zu lassen, mehr Vorgaben hinsichtlich dessen zu machen, was und wie gebaut werden solle, und städtische Grundstücke primär für Sozialen Wohnungsbau zu nutzen. Auch eine Aufstockung von bestehenden Gebäuden sollte kein Tabu sein. In der Bürgerinformationsveranstaltung habe der Bezirksbürgermeister sogar einen höheren Sozialwohnungsanteil als die im Bebauungsplan festgesetzten 25 % gefordert.</p> <p>All diese positiven Aspekte seien im vorliegenden Entwurf nur wenig berücksichtigt. Die vorgestellten Planungsvarianten würden eine so geringe Flächenauslastung zulassen, dass mögliche Investoren wohl nur die Mindestanzahl von 25% der Wohnungen als geförderten Wohnraum bauen würden. Nur eine deutliche Ausweitung der bebaubaren Fläche und der Anzahl der Wohnungen würde dazu führen, den bisher vorgesehenen Anteil der geförderten Wohnungen zu überschreiten. Möglich gehalten wird, dass bei einer Gesamtzahl von 36 Wohnungen 10-12 Sozialwohnungen und bei einer Gesamtzahl von 48 Wohnungen 13-16 Sozialwohnungen entstehen könnten. Diese Zahl sei angesichts der geringen Zahl der aktuell insgesamt in Bielefeld geförderten Wohnungen politisch wünschenswert.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei der Festlegung des Bauvolumens zu</p>	<p>ante 1 im Westen wird eine zusammenhängende U-förmige Bebauung zugelassen.</p> <p>Bei Ausschöpfung dieser Festsetzungen und unter Berücksichtigung der neuen Vollgeschossregelung gemäß § 2 Abs. 6 der neuen BauO NRW könnte rechnerisch eine Wohnfläche von maximal ca. 2.025 m² realisiert werden. Bei 24 Wohnungen ergäbe sich eine Durchschnittsgröße von ca. 84 m² pro Wohnung.</p> <p>Die Inanspruchnahme weiterer Flächen für eine Wohnbebauung wird unter Berücksichtigung folgender Vorgaben der städtebaulichen Grundkonzeption – Erhaltung des Spielplatzes sowie Beibehaltung des großzügigen öffentlichen Parkplatzes gemäß Vorentwurf – nicht verfolgt.</p> <p>Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016) in allen Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus vorgesehen werden.</p> <p>Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird im Zuge der Verkaufsverhandlungen in einem Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Bebauungsplan keine maximale Zahl der Wohneinheiten, sondern die überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Wie viele Wohnungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen später realisiert werden, ist Gegenstand der Ausführungsplanung und abhängig davon, welche Gebäude- und Wohnungsgrößen konkret geplant werden. Darüber hinaus ist es möglich, entsprechende Rahmenbedingungen bzw. Regelungen vertraglich mit einem künftigen Projektentwickler zu vereinbaren.</p> <p>Zur Vergrößerung der überbaubaren Flächen und damit der realisierbaren Wohnflächen und der durchschnittlichen Wohnungsgröße siehe oben.</p>
---	--

	<p>beachten sei, dass der Kaufpreis für das Grundstück nicht zu hoch festgelegt wird. In diesem Gebiet in Schildesche gelte zzt. ein Bodenrichtwert von € 380,-€. Damit sei der Standort Schildesche einer der teuersten Immobilienflächen in Bielefeld. Sofern der ISB entscheiden sollte, das Grundstück kaufpreismaximierend zu verkaufen, würde auch das die Möglichkeiten für jeden Investor einschränken, günstigen Wohnraum zu schaffen und die festgesetzte Quote von 25 % nach Vorstellung von Politik und Stadtentwicklung zu überschreiten.</p> <p>Weiterhin wird dargelegt, dass die zzt. vorgesehenen Baufenster und weitere Festsetzungen des Bebauungsplans eine Wohnfläche von insgesamt ca. 1.600 m² ermöglichen würden: bei 24 Wohnungen ergäbe das eine Durchschnittsgröße von 66,7 m² pro Wohnung.</p> <p>Das Amt für Wohnbauförderung erwarte als Fördervoraussetzung eine Planung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen, überwiegend für die Einkommensklasse A, d. h. aktuell € 5,55/m² Mietpreis.</p> <p>Für das Grundstück werde eine gemischte Planung von Miet- und Eigentumswohnungen für städtebaulich sinnvoll gehalten.</p> <p>Das kombinierte Planungsziel – Realisierung unterschiedlicher Sozialwohnungsgrößen und mittelgroßer Eigentumswohnungen - sei aber bei der derzeitigen Größe und Anordnung der Baufenster nicht zu erreichen.</p>	
2.	<p>Thema: Vergrößerung der überbaubaren Flächen</p> <p>Die beiden Planungsvarianten des Vorentwurfs werden kritisiert, da sie die Möglichkeit einer konkreten Gestaltung des Wohngebietes unnötig einengen. Daher wird vorgeschlagen, die Baufenster deutlich zu vergrößern, das Maß der baulichen Nutzung aber beizubehalten.</p> <p>Von einer Bürgergruppe, die im Plangebiet ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt realisiert sehen möchte, wird bemängelt, dass die Baufenster zu knapp bemessen seien, und dass beide Vorentwurfsvarianten die Möglichkeiten einer kreativen Gestaltung des Wohngebietes unnötig einengen würden.</p> <p>Vorgeschlagen wird, die beiden Baufelder miteinander zu verbinden oder besser noch die Bauflächen deutlich auszuweiten, um</p>	<p>Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 zugrunde liegt und das auf der Anwohnerplanung des vorausgegangenen Runden Tisches basiert, die als Ausgangsbasis für den vorliegenden Bebauungsplan dient, sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine 2-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Die Erschließung soll von der Beckhausstraße aus durch eine Ringerschließung über den öffentlichen Parkplatz erfolgen. Der Parkplatz und die Grünfläche werden reduziert; der Spielplatz bleibt bestehen. Der prägende Gehölzbestand im Plangebiet soll weitgehend erhalten werden.</p> <p>Es wurden zum Aufstellungsbeschluss zwei Bebauungsplanvarianten erarbeitet,</p>

	<p>ein größeres zusammenhängendes Gebäude für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt zu ermöglichen.</p> <p>Dies könnte wie folgt aussehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein zusammenhängendes Gebäude, - 24 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe für Familien, Paare und allein Wohnende, mit einem zentralen Gemeinschaftsbereich, - Mischung aus freien und geförderten Wohnungen (1. und 2. Förderweg); mehr als 25 % geförderte Wohnungen, - Stellplätze am südlichen Grundstücksrand und (als Begrenzung zum öffentlichen Parkplatz und von dort anfahrbar) am westlichen Grundstücksrand, sodass auf dem Grundstück weniger Flächen versiegelt und mehr zusammenhängende Grünflächen verbleiben würden, - zentraler Grünbereich (Gemeinschaftsgarten), - Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche und des Spielplatzes im Nordwesten des Plangebietes. <p>Von einer Wohnungsbaugenossenschaft wird eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen vorgeschlagen, um innerhalb eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes ein Projekt- oder Mehrgenerationenwohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen zu ermöglichen, die von allen Bewohnern barrierefrei erreichbar wären, und um auch für Anwohner einen Treff- und Anlaufpunkt innerhalb des Wohngebäudes anbieten zu können.</p> <p>Beispielhaft wird eine alternative Bebauung anhand von zwei Skizzen dargestellt, die der Stellungnahme beigefügt sind. Sie zeigen einen 2-geschossigen L-förmigen Gebäudekomplex mit ausgebautem Dach, der sich nahezu entlang der gesamten Ostgrenze des Plangebietes erstreckt. Carports und Stellplätze sind am südlichen Grundstücksrand dargestellt. Parkplatz, Spielplatz und öffentliche Grünfläche weisen etwa die gleiche Größe wie in den Planungsvarianten des Bebauungsplanvorentwurfs auf.</p>	<p>die zur Sicherung der vorgenannten Rahmenbedingungen, relativ eng gefasste Festsetzungen beinhalten.</p> <p>Um die Bauflächen zu vergrößern und mehr Spielraum für die künftige Bebauung zu eröffnen, wird im Bebauungsplanentwurf Variante 1 mit folgender Änderung weiterverfolgt: Verbindung der beiden bisher separaten Baufenster miteinander, sodass sowohl zwei Einzelgebäude als auch eine zusammenhängende U-förmige Bebauung ermöglicht wird.</p> <p>Mit der vorgenommenen Erweiterung der überbaubaren Flächen kann auch dem Ansinnen der Wohnungsbaugenossenschaft Rechnung getragen werden. Allerdings wird die vorgeschlagene Dimensionierung und Ausrichtung des Gebäudekomplexes mit Blick auf die Belange der angrenzenden Wohnnachbarschaft und die Rahmenvorgaben des „Runden Tisches“ hier nicht für vertretbar erachtet. Die mögliche U-förmige Bebauung hingegen würdigt diese Belange, da die Gebäudeverbindung nach Westen vorgesehen ist und somit große Abstände zur Wohnnachbarschaft eingehalten werden.</p>
3.	<p>Thema: Überbauung des Parkplatzes</p> <p>Vorgeschlagen wird, im Bereich des Parkplatzes einen zusätzlichen Gebäudekomplex zuzulassen.</p> <p>Es wird bemängelt, dass 30 öffentliche Parkplätze vorgehalten werden sollen, anstatt mehr Wohnungen zu ermöglichen.</p>	<p>Ein Wegfall des öffentlichen Parkplatzes wird im Bebauungsplanentwurf nicht verfolgt, um für die umgebenden Geschäftsnutzungen an der Beckhausstraße Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld</p>

	<p>Argumentiert wird, dass die Anzahl an Parkplätzen viel zu hoch sei, sie nur zeitweise genutzt würden, und auch nur einmal im Jahr - zum Stiftsmarkt - ausgelastet seien.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Nähe des Wochenmarktes immer eine Parkmöglichkeit zu finden sei, z. B. in der Beckhausstraße oder auf dem großen, zentral gelegenen Parkplatz zwischen der Beckhausstraße und dem Edeka. Während des Stiftsmarktes könnten die Schaustellerwagen auch auf der Straße abgestellt werden, denn die Beckhausstraße sei in diesen Tagen ohnehin von der Reegt bis zur Westfeldstraße gesperrt.</p> <p>Es könne nicht Raum für ein paar Mal pro Woche oder im Jahr zum Abstellen von Fahrzeugen oder für Feiern genutzt werden, während Hunderte von Menschen in Bielefeld nicht wissen, wie sie einigermaßen günstig wohnen können.</p> <p>Es wird hervorgehoben, dass Wohnen ein Grundrecht, Parken ein Angebot sei.</p> <p>Auch vor dem Hintergrund, dass alle Anstrengungen für eine Verkehrswende unternommen würden, sei der Wunsch nach den vielen Parkplätzen nicht nachvollziehbar.</p> <p>Weiterhin wird angemerkt, dass vielfach erwartet werde, dass das Parken gebührenfrei erfolgen soll. Es wird die Vermutung geäußert, dass die Plätze ständig leer stehen würden, wenn für die Parkplätze Gebühren erhoben würden, die in etwa den Betrag erbrächte, den die Vermietung von Wohnraum ergeben würde.</p>	<p>zu erhalten und zur Versorgung der umliegenden Baugebiete mit öffentlich Parkflächen beizutragen. Des Weiteren soll die Parkplatzfläche weiterhin für kleinere Veranstaltungen vorgehalten werden.</p> <p>Um mehr Wohnbebauung zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen etwas erweitert, und zwar durch eine westliche Verbindung der beiden bisher separaten Bauflächen der Variante 1.</p> <p>Ob künftig eine Bewirtschaftung des öffentlichen Parkplatzes in Erwägung gezogen wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.</p>
4.	<p>Thema: Erhaltung eines Parkplatzes für ca. 30 Kfz</p> <p>Es wird erklärt, dass es dem „Runden Tisch“ bei der Gestaltung des ehem. Markplatzes nicht nur darum gegangen sei, Wohnraum zu schaffen, sondern den Platz als multifunktionalen Platz zu erhalten.</p> <p>Der Parkplatz mit 30 Stellplätzen sei wichtig für den gesamten Stadtteil Schildesche, die Besucher des Wochenmarktes und des Friedhofs, insbes. aber die dortige Kaufmannschaft. Gerade der stationäre Einzelhandel habe es immer schwerer gegen den Onlinehandel zu bestehen. Die freien Parkmöglichkeiten müssten bestehen bleiben; jeden Tag parkten dort viele Autos. Es wird befürchtet, dass bei einem Wegfall der</p>	<p>Der westliche Teil der bestehenden öffentlichen Parkplatzfläche wird im Bebauungsplan erhalten und planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des Erschließungsringes für das neue Wohngebiet verbleibt eine Fläche für ca. 27 Parkstände. Diese Anzahl an öffentlichen Parkplätzen wird für die umgebenden Geschäftsnutzungen und zur Versorgung der umliegenden Baugebiete für ausreichend erachtet. Gleiches gilt für die Größe des verbleibenden Parkplatzes als Fläche für Feste und Veranstaltungen.</p>

	<p>Parkplätze Schildesche an Kaufkraft verlieren würde. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Parkplatz ein beliebter PARK + RIDE Parkplatz sei und er zusätzlich weiter für den Stiftsmarkt genutzt werden könne.</p>	<p>Ob künftig eine Bewirtschaftung des öffentlichen Parkplatzes in Erwägung gezogen wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.</p>
<p>5.</p>	<p>Thema: Aufstockung um ein Geschoss</p> <p>Es wird um Prüfung gebeten, ob trotz des Geländegefälles ein Stockwerk mehr gebaut werden könnte. Es sei verständlich, dass direkte Anwohner damit Probleme hätten. Vor dem Hintergrund der massiven Wohnungsnot werde es für sozialer und menschlicher gehalten, wenn günstiger Wohnraum erstellt werden kann.</p>	<p>Das Bebauungsplangebiet liegt im Teilbereich A „Historischer Ortskern um die Stiftskirche in Schildesche“ der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) der Stadt Bielefeld von 1994. Nach der Ortsbildanalyse zur Erhaltungssatzung sind die Anordnung der Plätze, die Straßen- und Wegeverläufe, die Parzellierung in den historischen Strukturen im Wesentlichen noch erkennbar, desgleichen die alten Baustrukturen und Raumproportionen. Die Bebauung ist überwiegend geprägt durch 1 ½ - 2 ½-geschossige Gebäude. Dem historischen Umfeld entsprechend sind im Bebauungsplan nur II Vollgeschosse vorgesehen; zusätzlich wird ein Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht. Eine höhere Bebauung wird mit Blick auf die Geländesituation und auch aufgrund der Nähe der benachbarten Bestandsbebauung, insbesondere nördlich und südlich des Plangebietes nicht verfolgt. Um mehr Wohnraum zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen geringfügig erweitert und durch eine westliche Verbindung der beiden bisher separaten Baufenster der Variante 1 eine zusammenhängende, U-förmige Bebauung zugelassen.</p>
<p>6.</p>	<p>Thema: Keine Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten</p> <p>Es wird angeregt, von einer Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten abzusehen, da eine konkrete Planung noch aussteht. Begründet wird dies damit, dass man sich im Plangebiet die Realisierung eines inklusiven Wohnkonzeptes mit 8 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen, weiteren Wohnungen für Schildescher Bürger (Familien, Paare und allein Wohnende,) zum erheblichen Teil öffentlich geförderter Woh-</p>	<p>Im Bebauungsplan kann nicht festgesetzt werden, wie viele Wohneinheiten in einem Gebäude geschaffen werden müssen, sondern lediglich wie viele Wohnungen in einem Wohngebäude maximal hergestellt werden dürfen. Im Bebauungsplan werden aber die überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Wie viele Wohnungen unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen später reali-</p>

	<p>nungsbau, und ggf. auch mit einem Gemeinschaftsraum für das Gesamtprojekt vorstellen könne.</p> <p>Die öffentlich geförderten Einpersonenzwohnungen seien im Flächenverbrauch eher gering, und in der Gesamtplanung könnte auf der zur Verfügung stehenden Fläche eine größere Anzahl als 24 Wohneinheiten entstehen.</p>	<p>siert werden, ist Gegenstand der Ausführungsplanung und abhängig davon, welche Gebäude- und Wohnungsgrößen konkret geplant werden.</p> <p>Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016) in allen Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus vorgesehen werden.</p> <p>Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird im Zusammenhang mit der Vergabe / Ausschreibung des Grundstücks vertraglich zwischen der Stadt und dem künftigen Investor (Projektentwickler) erfolgen.</p>
7.	<p>Thema: Vor- und Nachteile der beiden Vorentwurfsvarianten</p> <p><u>Variante 1</u></p> <p>Variante 1 wird befürwortet insbesondere aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> - des größeren Abstandes zu den Häusern an der 'abfallenden' Huchzermeisterstraße (Ost- und insbes. Nordseite), - des besseren Luftaustausches (der Marktplatz sei belegbar eine wichtige Windschneise), - der Gebäudeausrichtung, die die Installation von Solaranlagen begünstigt, - des genügenden Freiraums zwischen den kleinen Gärten und den neuen Häusern, - der Ermöglichung einer rückwärtigen Erreichbarkeit der Grundstücke Niederfeldstr. 3, 5 und 7. <p>An Variante 1 wird bemängelt, dass hier die Zufahrt zur Stellplatzanlage des nördlichen Gebäudes den Kinderspielplatz und die angrenzende Grünfläche stört und spielende Kinder gefährdet.</p> <p><u>Variante 2</u></p> <p>Bei Variante 2 wird befürwortet, dass durch die gemeinsame Zufahrt zu den Stellplätzen beider Gebäude weniger Fläche versiegelt und zwischen den neuen Gebäuden mehr Abstand geschaffen wird. Die Distanz zu der Wohnbebauung Huchzermeisterstraße 8a sowie an der Niederfeldstraße sollte jedoch so groß wie möglich gehalten werden.</p>	<p>Zur Ermöglichung von mehr Wohnfläche, z. B. zur Schaffung von mehr familiengerechten Wohnungen, und unter Berücksichtigung der Einhaltung eines möglichst großen Abstandes zur Bestandsbebauung nördlich und südlich des Plangebietes, wird zum Entwurf Variante 1 mit folgenden Änderungen weiterverfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindung der beiden bisher separaten Baufenster miteinander, sodass sowohl zwei Einzelgebäude als auch eine zusammenhängende U-förmige Bebauung ermöglicht wird. - Keine Anordnung von Stellplätzen am nördlichen, sondern am westlichen Rand des neuen Wohngebietes, benachbart zum öffentlichen Spielplatz. <p>Damit orientiert sich der Entwurf hinsichtlich der Baukörperstellung und der Abstände eng an Variante 1.</p> <p>Durch die mögliche Gebäudeverbindung im Westen werden nachbarliche Belange nicht wesentlich berührt.</p> <p>Durch die komprimierte Bebauung inmitten des neuen Wohngebietes verbleiben nördlich und südlich breitere Freiflächen, durch die die Durchlüftung des Plangebietes bei den vorherrschenden Windrichtungen gewährleistet wird.</p> <p>Die Höhenentwicklung der Gebäude entspricht dem Vorentwurf und orientiert</p>

	<p>An Variante 2 werden die geringeren Abstände zu den Bestandsgebäuden nördlich und südlich des Plangebietes kritisiert. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gelände nach Norden hin stark abfällt und ein hoher Giebel bei 2-geschossiger Bauweise die Nachbargrundstücke mehr verschatten könnte.</p> <p>Des Weiteren würde das nördliche Gebäude die hier überwiegend vorherrschenden Winde aus westlicher und östlicher Richtung behindern. Der Marktplatz habe seit jeher als natürliche Windschneise für den Luftaustausch im z. T. eng bebauten Wohngebiet gesorgt. Dieser bedeutende Aspekt sollte – gerade nach dem letztjährigen Hitzesommer - bei einer künftigen Bebauung weitgehend berücksichtigt werden.</p>	<p>sich an entsprechenden Baukörpern im Umfeld.</p>
8.	<p>Thema: Sicherung einer Zuwegung zu den Grundstücken an der Niederfeldstraße</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Schildesche ein historisch gewachsener Stadtteil sei. Die Grundstücke an der Niederfeldstraße - zum Teil eng an eng bebaut mit Fachwerkhäusern ohne die üblichen 3 m „Sicherheitsabstand“ zum Nachbargrundstück - grenzen mit der Gartenseite an den Marktplatz. Für diese Grundstücke sei es unerlässlich, dass den Anwohnern – und im Notfall Feuerwehr und Krankenwagen - der Zugang zu den Gärten und Häusern Niederfeldstr. 3, 5 und 7 von hinten verbliebe.</p>	<p>Für die historisch bedingte, eng zusammenstehende Bestandsbebauung auf den Grundstücken Niederfeldstraße Nr. 3, 5 und 7 wird zur Sicherung einer zweiten Erschließungsmöglichkeit am südlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes ein Gehrecht von 2,0 m Breite zugunsten der Anlieger der o. a. Grundstücke festgesetzt.</p> <p>Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge usw. benötigen kein gesondertes Zufahrtsrecht.</p>
9.	<p>Thema: Beibehaltung der Ergebnisse des „Runden Tisches“</p> <p>Es wird ausdrücklich dafür plädiert, die Ergebnisse des „Runden Tisches“ einzuhalten. Seinerzeit sei das Für und Wider verschiedener Baukonzepte ausführlich diskutiert worden, auch unter Einbeziehung von Architekten. Auf dem Konsenswege sei es gelungen, ein Mehrheitsvotum für ein Konzept zu erreichen, das im Wesentlichen der Variante 1 im Bebauungsplan-Vorentwurf entspricht.</p> <p>Folgendes sei beschlossen worden: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf 24, um keine zu hohe Bebauungsdichte zu schaffen, Erhaltung schützenswerter Bäume und des Kinderspielplatzes sowie Beibehaltung von 30 Parkplätzen, um eine multifunktionale Nutzung (z. B. für Stadtteilstellen) zu ermöglichen. Auf der Grundlage</p>	<p>Das Areal des ehemaligen Marktplatzes Schildesche ist erstmals für eine Bebauung ins Auge gefasst worden, als im Jahr 2015 städtische Grundstücke im Zusammenhang mit dem Zuzug von Flüchtlingen hinsichtlich einer Wohnbebauung geprüft worden waren. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in Bielefeld generell wurde im Folgenden ein „Runder Tisch“ initiiert, um – gemeinsam mit Schildescher Bürgern – Vorschläge für eine Bebauung zu erarbeiten. Als Ergebnis des „Runden Tisches“ liegt ein städtebauliches Konzept vor, das – entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom März 2017 - die Ausgangsbasis für die Aufstellung</p>

<p>des Mehrheitsbeschlusses erfolgte dann die Beschlussfassung in der BV Schildesche am 24.11.2016.</p> <p>Nur bei Berücksichtigung der demokratisch beschlossenen Vereinbarungen sei eine dauerhaft haltende Befriedung zu erzielen. Die Vorschläge des „Runden Tisches“ dürften nicht im Nachhinein in Frage gestellt werden. Eine Missachtung oder Umdeutung der bereits getroffenen Beschlüsse („Runder Tisch“ und BV Schildesche) würde jegliches Vertrauen in die Politik zerstören.</p> <p>So sollte auch die Überlegung, ein weiteres Gebäude an der Beckhausstraße zu Lasten von Parkplätzen zu ermöglichen, nach den mühevoll errungenen Beschlüssen des „Runden Tisches“ nicht wieder aufgenommen werden.</p>	<p>des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 bilden soll. Dieses Konzept entspricht der Variante 1 des Bebauungsplan-Vorentwurfs.</p> <p>Um Planungsalternativen aufzuzeigen, wurde ein zweites städtebauliches Konzept erarbeitet (Variante 2 des Bebauungsplan-Vorentwurfs), das aber ebenso die wesentlichen, im Folgenden kurz zusammengefassten Hauptpunkte der Empfehlungen des „Runden Tisches“ berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine 2-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Osten des Plangebietes, - eine Ringschließung von der Beckhausstraße aus über den Parkplatz, - die Beibehaltung eines großzügigen öffentlichen Parkplatzes für ca. 30 Stellplätze mit Platzfunktion für Veranstaltungen, - eine maßvolle Reduzierung der öffentlichen Grünfläche, - die Erhaltung des Spielplatzes und weitestmöglich des prägenden Gehölzbestandes im Gebiet. <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit beiden Varianten durchgeführt, die zur Sicherung der vorgenannten Rahmenbedingungen, relativ eng gefasste Festsetzungen beinhalten.</p> <p>Rechnerisch ermöglichen die Festsetzungen des Vorentwurfs zwei Gebäude mit einer Länge von 30-32 m und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 1.600 m². Bei 24 Wohnungen ergäbe sich eine Durchschnittsgröße von ca. 67 m² pro Wohnung. Diese Wohnungsgröße ist für Familien mit mehreren Kindern nicht ausreichend. Bei der Planung größerer Wohnungen würde sich entweder die Anzahl an Wohnungen insgesamt verringern oder es würde ein Anteil sehr kleiner Wohnungen entstehen.</p> <p>Eine wichtige Planungsvorgabe für die Wohnbebauung im Bereich des ehem. Schildescher Marktplatzes war und ist es weiterhin, eine Mehrfamilienhausbebauung mit familiengerechten Wohnungen - auch im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus – zu entwickeln.</p>
--	---

		<p>Um mehr Wohnfläche bzw. familiengerechte Wohnungen zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan-Entwurf die überbaubaren Flächen geringfügig erweitert, und durch eine Verbindung der beiden bisher separaten Bauflächen der Variante 1 im Westen wird eine zusammenhängende U-förmige Bebauung zugelassen.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung wird – ebenso wie in Variante 1 – eine Zufahrt im Süden und Nordwesten des neuen Wohngebietes ermöglicht. Anders als in Variante 1 sind jedoch keine Stellplätze am nördlichen, sondern am nordwestlichen Rand des Wohngebietes vorgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wird somit mit einer leicht modifizierten Variante 1 weitergeführt.</p>
10.	<p>Thema: Überholte Ergebnisse des „Runden Tisches“</p> <p>Es wird die Meinung vertreten, dass die Empfehlung des "Runden Tisches" nicht mehr aktuell sei, da derzeit keine Wohnungen für Flüchtlingsfamilien gebraucht werden. Der damaligen „Runde Tisch" habe sich (durchaus nicht einstimmig) hauptsächlich gegen Flüchtlingswohnungen ausgesprochen. Aber diese Art der Nutzung stehe heute nicht mehr auf der Tagesordnung. Momentan gehe es immer dringlicher um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, hauptsächlich für Geringverdienende, Alleinerziehende, Familien mit mehreren Kindern, Rentner, Behinderte und Studenten.</p> <p>Der in Bielefeld deutlich gestiegene Bedarf an Wohnraum müsse dazu veranlassen, im Plangebiet mehr Wohnungen zu bauen. Die Errichtung von nur 24 Wohnungen sei gerade in dieser Situation gegenüber der Grundstückgröße unverhältnismäßig.</p> <p>Ebenso sei der Aufwand der notwendigen Erschließungsmaßnahmen für diese geringe Zahl an Wohnungen zu kostenintensiv. Die Gesamtzahl der Wohnungen sollte mindestens 40 betragen.</p> <p>Auf dem 6.400 m² großen Baugrund sei für mind. 40 Wohnungen mit verschiedenen Zuschnitten ausreichend Platz.</p>	<p>Gemäß politischer Beschlusslage wurde im Sommer 2016 ein „Runder Tisch“ einberufen, um die Weiterentwicklung der Fläche des ehemaligen Schildescher Marktplatzes an der Beckhausstraße zu begleiten. In diesem Zusammenhang wurde eine Anwohnerplanung vorgestellt, die im Ergebnis unter Berücksichtigung verschiedener Empfehlungen als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 dienen soll. Diese Grundkonzeption des Bebauungsplanes sieht dementsprechend im östlichen Teil des Plangebietes eine 2-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Die Erschließung der Gebäude soll von der Beckhausstraße aus über den vorhandenen Parkplatz erfolgen. Der Parkplatz und die Grünfläche sollen in reduzierter Form erhalten werden; dabei soll die Möglichkeit für ca. 30 Parkplätze und die Nutzung der Parkplatzfläche für Veranstaltungen gewährleistet werden. Der Spielplatz soll unverändert bleiben.</p> <p>An dieser Grundkonzeption wird festgehalten und ein Wegfall des Parkplatzes nicht verfolgt, um für die Geschäftsnutzungen an der Beckhausstraße und der umliegenden Baugebiete ein Parkplatzangebot zu erhalten. Des Weiteren soll die Parkplatzfläche weiterhin für kleinere</p>

		<p>Veranstaltungen vorgehalten werden können.</p> <p>Zur Ermöglichung von mehr großen, familiengerechten Wohnungen sowie von mehr Spielraum für die künftige Bebauung, werden im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen jedoch geringfügig erweitert, und durch eine Verbindung der beiden bisher separaten Baufenster der Variante 1 im Westen wird eine zusammenhängende, U-förmige Bebauung ermöglicht.</p>
11.	<p>Thema: Begrenzung der Versiegelung</p> <p>Es wird erklärt, dass die Gebäude nördlich des Plangebietes aufgrund des dorthin abfallenden Geländes einer stark erhöhten Überflutungsgefahr ausgesetzt seien. Bei einem Unwetter sei dort schon einmal eine Tiefgarage überflutet worden. Zur Verringerung der Gefahr seien am Übergang der Schotterfläche zum Grünstreifen bereits zusätzliche Drainagen verlegt worden. Wegen der Zunahme weiterer Wetterextreme dürfte nicht mehr Fläche versiegelt werden als in Variante 1, da auch tiefer liegende Häuser an der Huchzermeierstraße (östliches Ende des Platzes) dieser Gefahr ausgesetzt würden.</p>	<p>Zur ordnungsgemäßen Ableitung des im geplanten Wohngebiet auf Dächern und versiegelten Flächen künftig anfallenden Niederschlagswassers wird - ausgehend von der Beckhausstraße - ein Regenwasserkanal in das Plangebiet hingeführt. Daher ist eine Überflutung der Nachbargrundstücke aufgrund der künftigen Bebauung und Versiegelung der Flächen im Osten des Plangebietes nicht zu erwarten.</p>
12.	<p>Thema: Nachhaltige Bauweise</p> <p>Es wird angeregt, auf eine nachhaltige Bauweise zu achten. Das bedeutet, dass die Häuser nach modernstem Standard wärmegeklämmt erstellt werden sollten, möglichst wenig Energie verbraucht werde, Solarenergie genutzt werden könne und evtl. Wärmepumpen eingeplant würden. Diese Bauweise werde einen etwas höheren Anfangspreis haben, damit könnten aber die Nebenkosten, die in herkömmlichen Häusern teilweise bis zu 40% der Miete ausmachen würden, langfristig niedrig gehalten werden.</p>	<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen hinsichtlich einer nachhaltigen Bauweise nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans, sondern der nachfolgenden Ausführungsplanung sind und im Rahmen der Bauantragstellung die einschlägigen Bestimmungen zu beachten sind.</p> <p>Durch den Zuschnitt und die Breite der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Hauptteil der Dachfläche nach Süden ausgerichtet ist und Solarenergie somit optimal zu nutzen ist.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält unter „Sonstige Hinweise“ Hinweise zu ökologischen Belangen und zum Niederschlagswasser.</p>

<p>13.</p>	<p>Thema: Anlage des ehem. Marktplatzes als öffentliche Parkanlage</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den Marktplatz inmitten des – insbesondere durch Hinterbebauung - sehr dicht besiedelten Schildesche besser als Parkanlage zu gestalten (wobei man die natürliche unterirdische Wasserquelle gut nutzen könnte), anstatt eine Wohnraumverdichtung vorzunehmen. Der Marktplatz sei für die Lebensqualität der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung wegen des Luftaustausches durch die hier wehenden Winde (wenn auch nicht als Windschneise eingetragen) sowie der Nachtabkühlung durch die Grün- / Freifläche sehr wichtig. Des Weiteren würden die vorhandenen Bäume und Sträucher Ozon freisetzen und Feinstaub schlucken. Aufgrund des nicht mehr zu leugnenden Klimawandels sei dieser Punkt unbedingt zu berücksichtigen. Gerade die lange Hitzeperiode im Frühjahr und Sommer 2018 habe sich für Tiere und Menschen als gefährlich erwiesen. Es wird auf die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung bezüglich des Klimaschutzes in § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB verwiesen.</p>	<p>Der ehemalige Schildescher Marktplatz gehört zu einem Pool städtischer Flächen, die schon vor längerer Zeit hinsichtlich einer Eignung als Wohnbaufläche, insbesondere für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, untersucht worden sind. Mit Blick auf den dringenden Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum wurde der Standort den politischen Gremien zur Weiterverfolgung einer Wohnbauentwicklung empfohlen. Der Standort bietet aufgrund der bestehenden Infrastruktur sehr gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung. Vor dem Hintergrund des dringlichen Handlungsbedarfs bezüglich der Schaffung von Wohnraum wird eine Umwandlung der Gesamtfläche des ehem. Schildescher Marktplatzes in eine öffentliche Parkanlage im Bebauungsplan nicht verfolgt.</p> <p>Der Spielplatz und ein Teil der öffentlichen Grünfläche werden durch den Bebauungsplan aber planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert und können auch aufgewertet werden. Insgesamt werden umweltrelevante Belange, wie das Stadtklima, in allen Bebauungsplanverfahren inhaltlich geprüft und im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt. Bezüglich des Vorhandenseins einer unterirdischen Wasserquelle im Bereich des ehemaligen Schildescher Marktplatzes hat die Nachfrage beim Umweltamt ergeben, dass dort keinerlei Hinweise auf eine Quelle vorliegen. Auch in der Karte „Quellen“ im Online Kartendienst der Stadt Bielefeld ist im Markplatzbereich kein Eintrag zu finden.</p>
<p>14.</p>	<p>Thema: Nutzung des ehem. Marktplatzes als „Marktplatz“</p> <p>Es wird dafür plädiert, den alten Marktplatz von Schildesche wieder als „Marktplatz“ zu nutzen. Er gehöre zu Schildesche und sollte auch in Zukunft für die Bürger zur Verfügung stehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der alte Marktplatz schon seit über 100 Jahre besteht und bis zur Entstehung des Stiftmarktes auf dem Kirchplatz der Stiftskirche vor</p>	<p>Der ehemalige Schildescher Marktplatz an der Beckhausstraße wird schon seit Jahren nicht mehr als Marktplatz genutzt; der Wochenmarkt sowie verschiedene Veranstaltungen finden – mit Einverständnis der evangelischen Kirche - auf dem Kirchplatz der Stiftskirche statt. Der Wochenmarkt befindet sich dort, dem</p>

	<p>ca. 30 Jahren auch als Marktplatz genutzt worden sei. Hier hatten regelmäßig die Kirmes / der Jahrmarkt, kleine Zirkus-Auftritte, Schützen- und Feuerwehrfeste sowie Einzelveranstaltungen wie die 1000-Jahrfeier (1939) und der berühmte „Holzschuhball“ stattgefunden.</p> <p>Es wird erläutert, dass es sich dagegen bei dem Kirchplatz um einen alten Friedhof (Gott geweihter Acker) handelt, der seit fast 900 Jahren Bestand hatte, heute aber als Kirchplatz umgestaltet sei. Daher wird die Zweckentfremdung des alten Friedhofs für Feste, den Wochenmarkt und als Parkplatz abgelehnt.</p> <p>Es wird dafür plädiert, für den Wochenmarkt und alle Feste wieder den alten Marktplatz zu nutzen, der mit ca. 6.400 m² ausreichend Platz dafür habe.</p> <p>Es wird gefragt, wo Wochen-, Stiftsmarkt und andere Feste stattfinden könnten, wenn der Kirchplatz einmal nicht mehr für diese Nutzungen zur Verfügung stände, und ob über einen alternativen Standort des "Marktplatzes in Schildesche" nachgedacht würde. Des Weiteren wird gefragt, ob für den alten Marktplatz Bestandsschutz besteht.</p>	<p>Geschäftsbereich zugeordnet, in zentraler Lage.</p> <p>Eine Reaktivierung der Marktfunktion im Plangebiet ist daher nicht erforderlich und wird vor dem Hintergrund, dass dringlicher Handlungsbedarf bezüglich der Schaffung von Wohnraum, insbesondere öffentlich gefördertem Wohnraum, besteht, im Bebauungsplan nicht verfolgt.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Eigentümerin des Kirchplatzes, die ev. Kirche, mit den Nutzungen ihrer Flächen einverstanden ist und auch keine Änderungsabsichten bezüglich der Gestattung der Nutzung des Kirchplatzes als Markt- und Veranstaltungsfläche geäußert hat.</p>
15.	<p>Thema: Gestaltung der Freiflächen</p> <p>Es wird angeregt, die Flächen, auf denen jetzt Flaschencontainer und das Toilettenhäuschen stehen, gefälliger zu gestalten. So könnte z. B. die Fläche um die Tischtennisplatte als Treffpunkt für Jugendliche und junge Familien ausgebildet werden (weitere Tischtennisplatte, Bänke).</p>	<p>Die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplanes. Er trägt jedoch indirekt zu einer Neugestaltung bei: Durch die neuen Wohneinheiten im Plangebiet wird ein Spielflächenbedarf ausgelöst. Um diesen zu decken, wird der vorhandene Spielplatz im Norden des Plangebietes aufgewertet.</p> <p>Das marode Toilettenhäuschen sowie die Fläche für Flaschencontainer werden künftig entfallen. Ggf. kann im Rahmen der Ausführungsplanung der platzartigen öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) ein geeigneter Standort für einen Teil der Sammelcontainer vorgehalten werden.</p>

Vermerk Unterrichts- und Erörterungstermin

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

Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeisterstraße“

Vermerk

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

Ort: kleine Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule, Apfelstraße 210, 33611 Bielefeld

Datum: 16.01.2019

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

Teilnehmer:

Bezirksbürgermeister: Herr Prof. Dr. Sauer

Verwaltung: Frau Mosig (Bauamt der Stadt)

Planungsbüro: Frau Kissenkötter, Herr Tacke (Hempel + Tacke GmbH)

Anwesende Bürgerinnen und Bürger: ca. 60

Herr Prof. Dr. Sauer eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet die Veranstaltung ein.

Er erläutert die Entwicklung, die der Planungsprozess für den ehem. Schildescher Marktplatz bisher genommen hat. Er erklärt, dass das Areal erstmals für eine Bebauung ins Auge gefasst worden ist, als 2015 städtische Grundstücke im Zusammenhang mit dem Zuzug von Flüchtlingen hinsichtlich einer Wohnbebauung geprüft worden waren. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in Bielefeld generell wurde im Folgenden ein „Runder Tisch“ initiiert, um – gemeinsam mit Schildescher Bürgern – Vorschläge für eine Bebauung zu erarbeiten. Als Ergebnis des „Runden Tisches“ liegt ein städtebauliches Konzept vor, das – entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom März 2017 – die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 bilden soll.

Frau Mosig (Planerin Stadt) erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und weist auf den aktuellen Verfahrensstand – die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – hin.

Sie erörtert die Möglichkeit der Einsicht- und Stellungnahme durch die Bürger bis zum 25.01.2019, erklärt den Prozess der Abwägung und erklärt, wo die Informationen über den Umgang mit den Bürgerstellungen einzusehen sind. Abschließend weist sie auf die zweite Möglichkeit der Beteiligung der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hin.

Danach legt Frau Mosig dar, dass das vorliegende B-Planverfahren mit zwei Varianten in die frühzeitige Beteiligung geht, um Planungsalternativen aufzuzeigen, dass aber zum Entwurf - unter Berücksichtigung der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - eine Planungsvariante erarbeitet wird, mit der der B-Plan weitergeführt wird.

Herr Tacke (Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH) stellt die Vorentwurfs-Planung mittels Beamerpräsentation vor. Dabei geht er u. a. auf Folgendes ein:

- die Hauptergebnisse des „Runden Tisches“: zwei 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ca. 24 Wohneinheiten, Erhaltung des Spielplatzes sowie eines Parkplatzes für ca. 25 - 30 Kfz,
- das Plangebiet mit seiner Abgrenzung,
- die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung,
- das bestehende Planungsrecht, den Bebauungsplan Nr. II/2/14.02, mit der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche „Marktplatz“,
- die Einbeziehung eines schmalen Grundstückstreifens zur Huchzermeierstraße, da dieser im rechtskräftigen B-Plan auch als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist,
- die derzeitige Darstellung des Gebietes sowie aufgrund der geplanten baulichen Nutzung erforderliche FNP-Anpassung,
- die Ziele und Zwecke der Planung: Nachverdichtung mit Wohnbebauung, Sicherung des Spielplatzes sowie von Teilen der öffentlichen Grün- und Parkplatzfläche
- das städtebauliche Grundkonzept und die Unterschiede der beiden Konzeptvarianten
- die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen
- das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB mit den möglichen Verfahrenserleichterungen, d. h. FNP-Berichtigung statt -Änderung sowie Wegfall der frühzeitigen Beteiligung, dass im vorliegenden Fall die frühzeitige Einbeziehung der Bürger aber explizites Ziel ist.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Themenbereich Anordnung der Gebäude und bauliche Ausnutzung

- Ein Teil der Bürger befürworten die Bauungsvariante 2, da diese weniger Erschließungsflächen erfordert, dort keine zusätzliche Grundstückszufahrt nahe dem Spielplatz verläuft, und die privaten Stellplätze und deren Lärm sich zwischen der Neubebauung konzentriert.
- Andere Bürger sprechen sich gegen die Variante 2 aus, weil die Neubebauung dort viel näher an die Bestandbebauung heranrückt. Besonders gravierend wird der Abstand an der Nordgrenze des Plangebietes angesehen, da die vorhandene Bebauung hier nur ca. 3 m von der Plangebietsgrenze entfernt liegt.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Terrain im Plangebiet höher liegt als im Umfeld, sodass auch bei gleichen Trauf- und Firsthöhen wie im Umfeld die Neubauten die Bestandsgebäude überragen. Auch Verschattungen werden befürchtet. Daher wird vorgeschlagen, die Neubebauung in Variante 2 weiter von der Nordgrenze des Plangebietes zurückzunehmen.
- Bei der Bauungsvariante 1 wird – mit Hinweis auf eine Windschneise - positiv hervorgehoben, dass die Bebauung wegen der Ost-West-Ausrichtung die vorherrschende Windrichtung besser berücksichtigt und sich für Solaranlagen besser eignet.

- Zur Optimierung der Variante 1 wird von einem Bürger angeregt, die Stellplatzanlage beim nördlichen Gebäude von der Nord- auf die Südseite zu verlegen; damit entfielen dann auch die Zufahrt nahe dem Spielplatz. Die gebündelte Stellplatzanordnung aus Variante 2 könnte in Variante 1 übernommen werden.
- Von einigen Bürgerinnen, die im Plangebiet selbst gerne ein größeres Bauprojekt (Mehrgenerationenwohnen) realisieren möchten und dies ausführlich begründen, wird vorgeschlagen, anstatt von zwei kleinen Baufenstern ein großes Baufeld festzusetzen oder zumindest einen 1-geschossigen Verbindungstrakt zwischen den beiden Baufeldern zu ermöglichen.
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze könnte bei einem solchen Projekt reduziert werden.
- Ein weiterer Bürger zeigt Interesse am Standort und plädiert dafür, ein inklusives Wohnprojekt umzusetzen.
- Einige Bürger weisen darauf hin, dass dem Wohnraumbedarf, insbes. dem Bedarf nach öffentlichen geförderten Wohnungen, Rechnung getragen werden muss, und schlagen daher drei anstatt zwei Gebäude im Plangebiet vor, z. B. als Riegel entlang der Beckhausstraße.
- Eine Bürgerin spricht sich gegen eine solche Riegelbebauung an der Beckhausstraße aus, um die wichtige multifunktionale Nutzungsmöglichkeit (Parkplatz) beizubehalten.
- Eine Bürgerin spricht sich für eine Beschränkung der Neubebauung auf zwei Baukörper aus. In Bielefeld müssten zwar 5.000 neue WE geschaffen werden, dies sollte aber nicht in Schildesche geschehen.

Themenbereich öffentlicher Parkplatz

- Mehrere Bürgerinnen und Bürger vertreten die Meinung, dass ein solch großer öffentlicher Parkplatz wegen des dringenden Wohnraumbedarfs am Standort nicht gerechtfertigt ist.
- Andere halten die Bereithaltung eines großen Parkplatzes für wichtig, auch um diesen für den Stiftsmarkt zu nutzen (Fahrgeschäfte).
- Ein Bürger weist auf die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage hin; hierdurch könnte mehr Fläche für Gebäude genutzt werden.
- Einige Bürger plädieren dafür, mindestens 25 - 30 Parkstände zu erhalten, da an Markttagen die Parkmöglichkeit am Kirchplatz entfällt und im Umfeld kein weiterer öffentlicher Dauerparkplatz zur Verfügung steht. Zudem würden die Parkplätze gut angenommen und für die Geschäfte im Umfeld des ehem. Marktplatzes benötigt. Auch sei der Parkplatz im Zusammenhang mit dem Neubau der Gesamtschule wichtig.

Themenbereich „Marktplatznutzung“

- Ein Anlieger plädiert für die Wiederaufnahme der Marktplatznutzung am ursprünglichen Standort im Plangebiet. Er weist darauf hin, dass das Areal über 100 Jahre als solcher genutzt und im rechtskräftigen B-Plan entsprechend als „Marktplatz“ festgesetzt sei. Er bemängelt die vor einigen Jahren erfolgte Verlegung der Marktfunktion auf den Kirchplatz und somit auf die ehemalige Friedhofsfläche der Kirchengemeinde und beurteilt

die Nutzung dieser Fläche für Wochenmarkt, Feste, Kirmes usw. als äußerst unpassend. Er ergänzt, dass der städtische Platz an der Beckhausstraße auch als Ersatzfläche erhalten werden sollte, falls der Kirchplatz wegen der Eigentumsverhältnisse einmal als Standort für den Markt entfiele.

- Auf die Funktion des Platzes als Abstellfläche für diverse Sammelbehälter wird verwiesen.

Themenbereich öffentlicher Spielplatz

- Ein Bürger beurteilt den Spielplatz als zu groß für den Bedarf. Es wird eine Nutzung des Spielplatzes auch von Kindern der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Kindertagesstätte vorgeschlagen.
- Ein anderer Bürger spricht sich hingegen für die Erweiterung des Spielplatzes aus.

Themenbereich öffentliche Grünfläche

- Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Grünfläche oftmals Wasser steht, d. h. die Entwässerung nicht richtig funktioniert. Des Weiteren wird auf das Geländegefälle (ca. 3 %) hingewiesen. Insgesamt seien die Bodenverhältnisse und eine geordnete Entwässerung zu klären.
- Ein Anlieger weist auf die beengten Grundstücksverhältnisse an der Niederfeldstraße hin und bemängelt, dass durch die künftige Grundstücksbildung die Freiflächen / Gärten hinter den Gebäuden an der Niederfeldstraße nicht weiter vom Marktplatz aus erreichbar seien, sondern ein Zugang nur durch die Gebäude hindurch möglich sei.

Themenbereich sozialer Wohnungsbau

- Herr Prof. Dr. Sauer erklärt, dass die Politik Vergabekriterien festlegen möchte – ein Anteil von mindestens 25 % geförderter Wohnungen sei umzusetzen.

Von den Bürgern wird gefragt, ob

- es bereits konkrete Gebäudeplanungen gibt,
- für die neue Wohnbebauung keine Tiefgarage in Frage kommt,
- die geplante Parkplatzanzahl in beiden Varianten gleich ist und wie groß die m²-Differenz bei den Erschließungsflächen der beiden Varianten ist,
- über den südlichen Grundstücksstreifen zur Huchzermeierstraße eine Wegeverbindung geplant ist, und um was es sich bei dem dort eingetragenen Gebäude handelt.

Abschließend wird nach der Zeitplanung für das B-Planverfahren gefragt, insbesondere wann der Satzungsbeschluss voraussichtlich gefasst werden kann.

Die Fragen werden soweit möglich beantwortet. Auf die weitere Klärung im Rahmen der Beteiligung entsprechender Fachämter wird hingewiesen. Zum Verfahrensablauf wird dargelegt, dass der Satzungsbeschluss noch im Jahr 2019 angestrebt wird.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, schließt Herr Prof. Dr. Sauer den Erörterungstermin und weist dabei nochmals auf die Möglichkeit der Bürger hin, sich bis zum 25.01.2019 zur Planung zu äußern.

I. A.

Ulrike Kissenkötter
(Hempel + Tacke GmbH)

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Dez. 2018 / Jan. 2019) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden die 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
2.1a	Polizeipräsidium Bielefeld - Direktion K/KK 34 KP/O 09.01.2019	<p>Aus kriminalpräventiver Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte wird angemerkt: In der Vergangenheit kam es im Bereich Bielefeld häufiger zu Einbrüchen / Einbruchsdiebstählen in Ein- und Mehrfamilienhäuser. Daher erscheint es sinnvoll, den Einbruchschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen.</p> <p>Gleichzeitig steigert der Einbau einbruchhemmender Fenster und Türen den Wohnwert sowie insbes. das Sicherheitsgefühl der Bewohner.</p> <p>Es wird darum gebeten, den Bauträger auch auf die Möglichkeit einer Beratung zum Einbruchschutz durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (Tel. 0521 / 5837-2555) hinzuweisen.</p> <p>Bei Ausstattung des Quartiers mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen gemäß polizeilicher Empfehlung besteht die Möglichkeit, die Gebäude bzw. das Quartier mit der Plakette des Netzwerks „Zuhause sicher“, einer Initiative der Polizei, auszustatten. Dies stärkt deutlich das Sicherheitsgefühl der Anwohner und fördert gleichzeitig die Identifikation mit dem Wohnquartier. Dies wurde bereits mehrfach mit der Wohnungsbaugesellschaft BGW in Bielefeld mit Erfolg praktiziert. Bei</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den kriminalpräventiven Aspekten werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführung der Hochbauvorhaben. Die Hinweise werden an den Investor weitergegeben.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		Interesse kann gerne mit der BGW oder der Dienststelle Kriminalprävention Kontakt aufgenommen werden.	
2.7	Bezirksregierung Detmold - Dezernat 33 B 11.01.2019	<p>Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht.</p> <p>Zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32 (Regionalplanung): Soweit die o. a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erforderlich. Dies gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG wurde am 04.01.2019 gestellt. Mit Schreiben vom 20.02.2019 hat die Bezirksregierung Detmold dazu mitgeteilt, dass hinsichtlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen.</p>
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH – Technik Niederlassung West 04.01.2019	<p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Tk-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, der Telekom Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet mindestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der Benachrichtigung der Telekom von Baumaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
2.11	Unitymedia NRW GmbH 08.01.2019	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia. Sie hat grundsätzliches Interesse daran, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erwei-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		tern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.	
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH 25.01.2019	<p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt die Belange verschiedene Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation. Die Belange dieser Betreiber sind, sofern betroffen, nachfolgend berücksichtigt und aufgenommen.</p> <p>Sofern die vorgesehenen Zuwegungen in Variante 1 und 2 nicht dem Konzessionsvertrag unterliegen, werden die vorgenannten Belange von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung getroffen werden müssen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird angeregt, auf die in der beigefügten Anlage dargestellten Versorgungstrassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 2,0 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.</p> <p>Es wird darum gebeten, das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung zu übernehmen. Aus diesem bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist abzuleiten, dass bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> - von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind, - zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen sind (z. B. Einbau einer Wurzelsperre), 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der im Plan der Stadtwerke dargestellte Trassenverlauf für die Energie- und Wasserversorgung befindet sich im Bereich der nördlichen Gebietszufahrt zum neuen Wohngebiet. Diese Zufahrt wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Daher ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise bezüglich von Bepflanzungen im Bereich von Kanaltrassen und zu Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan unter „Sonstige Hinweise“ aufgeführt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>- unter 1,00 m eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich ist.</p> <p>Beim Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum).</p> <p>Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Nach einer ersten Einschätzung seitens der Stadtwerke wird die Variante 1 favorisiert, da in Variante 2 die Versorgung der nördlichen Gebäude durch die vorhandenen und erhaltenswerten Bäume behindert wird.</p> <p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes kann folgendes mitgeteilt werden: 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.</p> <p>Das Konzept sieht auf der Grundlage der 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. <p>Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Raumwärmeversorgung auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht das Bauverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96 % in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.</p> <p>Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet - Fernwärmeausbaumaßnahmen - Nahwärmekonzepte wie <ul style="list-style-type: none"> • Nahwärmeinseln • Objekt BHKW d. h. Versorgung eines / mehrerer benachbarter, größerer Gebäude • Mikro BHKW d.h. Versorgung einzelner 1- bis 2-Familienhäuser <p>Mit Bezug auf den v. g. Sachverhalt wird angeregt, die Begründung im Abschnitt Ver- und Entsorgung um den Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p> <p><i>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's – sicherzustellen.“</i></p> <p>Eine Nahwärmeinsel bietet sich für den Einsatz im betrachteten Gebiet direkt an.</p>	
2.13	moBiel Grundsatz- und Netzplanung	Die städtebauliche Entwicklung durch die Aktivierung von Restflächen zur Wohnbebauung im Rahmen der Innenentwicklung mit Anschluss an vorhandene Strukturen	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
	18.01.2018	<p>wird begrüßt. Eine Innenentwicklung im Siedlungsbestand trägt dazu bei, vorhandene und geplante Infrastrukturen besser auszulasten. In diesem Fall werden vorhandene Bus- und Stadtbahnlinien durch zusätzliche Fahrgastpotenziale gestärkt.</p> <p>Es wird darum gebeten, folgende Angaben zur Erschließung mit dem ÖPNV im Kapitel „Erschließung“ zu ergänzen: Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen: In fußläufiger Entfernung von ca. 350 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Endhaltestelle Schildesche der Stadtbahnlinie 1 (Schildesche – Hauptbahnhof - Jahnplatz - Rathaus - Bethel - Brackwede - Senne). Diese Linie verkehrt an Werktagen zwischen ca. 6:00 und 20:00 Uhr durchgehend im 10-Minutentakt. In den Abendstunden bis gegen 0:30 Uhr und an Sonn- und Feiertagen werden Fahrten im 15-Minutentakt angeboten.</p> <p>Der Verknüpfungspunkt Schildesche wird weiterhin von den Buslinien 27 (30-Minutentakt auf der Strecke Kunsthalle - Jahnplatz - Schildesche - Baumheide), 31 (überwiegend 20-Minutentakt auf der Relation Deciusstraße - Schildesche - Babenhausen Süd - Universität), 51 (2 Abfahrten je Stunde in Richtung Brake, stündlich weiter nach Milse) und 101 (stündlich in Richtung Brake - Herford) sowie 155 (alle 20 Minuten über Vilsendorf nach Jöllenbeck) bedient. Weitere schulbezogene Fahrten in die nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsgebiete bestehen u.a. auf den Linien 156, 253, 353, 55 und 68 sowie 133 in Richtung Heepen - Sieker.</p> <p>Dieses hochwertige ÖPNV-Angebot wird in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ergänzt durch die NachtBus-Linien N3 (Jahnplatz-Schildesche - Brake) und N8 (Jahn-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In der Bebauungsplanbegründung werden die Aussagen zur ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>platz - Schildesche - Vilsendorf - Jöllenbeck- Enger - Spenge). Dabei ergänzt die Linie N3 an ihren Betriebstagen den Tagesverkehr um ein stündliches Fahrtenangebot rund um die Uhr.</p> <p>Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.</p> <p>Da die Zugänglichkeit der Haltestellen ein wichtiges Kriterium für die Nutzung des ÖPNV darstellt, wird empfohlen, die Fußwegeverbindungen zwischen dem neu entwickelten Baugebiet und der Endhaltestelle Schildesche bzw. in Richtung des Ortskerns Schildesche umwegarm, attraktiv und beleuchtet auszubilden.</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der Ausgestaltung der Wegeverbindung wird zur Kenntnis genommen, er betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p>
1.4	<p>Stadt Bielefeld Untere Natur-schutzbehörde</p> <p>31.01.2019</p>	<p>Aufgrund der Innenentwicklung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>Wie unter Punkt 4.8 auf Seite B17 der Begründung dargelegt, ist im weiteren Verfahren noch der Artenschutz zu prüfen.</p> <p>Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes reicht eine Worst-Case-Betrachtung aus. Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse und der in Baumhöhlen brütenden Vögel sind die vorhandenen Bäume in Bezug auf ihre Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in der Örtlichkeit auf Höhlen und Nester zu überprüfen. Die vorhandenen Bäume mit Höhlen und Spalten sowie Nestern sind in einem Plan zu dokumentieren.</p> <p>Vorhandene Gebäude, die zum Abriss vorgesehen sind, müssen im Hinblick auf die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte untersucht werden.</p> <p>Ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen müssen als Festsetzungen gem. § 9</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich des Untersuchungsumfangs zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und an den mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragten Gutachter weitergegeben.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die im Artenschutzrechtlichen Fachbei-</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog der Bestimmungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) im Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Darüber hinaus sind die Bereitstellung der zur Umsetzung der Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung dieser Flächen und Maßnahmen notwendig.</p>	<p>trag benannten Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan unter „Sonstige Hinweise“ aufgenommen werden.</p>
1.16	<p>Stadt Bielefeld Untere Denkmalbehörde 18.01.2019</p>	<p>Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.</p> <p>Gemäß §1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Nach § 1 Abs. 6 Satz 4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.</p> <p>Auszug aus der Erhaltungssatzung: „Der Ortskern Schildesche weist noch immer das typische Maßstabgefüge und das in der ursprünglichen Anlage vorhandene Straßen- und Wegenetz auf. Auch die Charakteristik der dörflichen, mittelalter-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>lichen Ortsbildung ist in wesentlichen Teilen erhalten geblieben. Mehrere bedeutsame Denkmalobjekte und die kleinteilige Maßstäblichkeit der Parzellenstruktur und der Bausubstanz aus den verschiedenen Epochen bilden eine Homogenität und tragen in hohem Maße zur städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Bedeutung bei."</p> <p>Für den Ortskern Schildesche wurde daher 1994 eine Erhaltungssatzung aufgestellt. Dem o. a. Ziel des BauGB folgend sollte dann 2009/2010 für den gleichen Bereich der Bebauungsplan 11/2/29.01 aufgestellt werden. Durch die Neuaufstellung sollten die Ziele der hier bestehenden Erhaltungssatzung konkretisiert und der vorhandene Gebäudebestand mit seinen vielen Baudenkmalen sowie der schützenswerte Baumbestand gesichert werden.</p> <p>Mit Blick auf eine Stärkung des Ortsbildes sollten Nachverdichtungspotentiale identifiziert werden. Im Sinne eines Weiterbauens soll sich eine neue Bebauung in das bestehende Gefüge im Sinne einer ortstypischen Kubatur, Gestaltung und stadträumlichen Platzierung der Gebäude nahtlos einfügen und den Ortskern stärken.</p> <p>All dies ist auch von einer Teilplanung, so wie sie hier vorliegt, zu erwarten. Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Maßstäblichkeit zwar annähernd an der bestehenden und prägenden Bebauung von Schildesche. Mit Bedauern wird aber festgestellt, dass die stadträumlichen Potenziale, die eine Bebauung des Marktplatzes für Schildesche hätte bedeuten können, nicht genutzt wurden. Mittelalterliche Städte zeichnen sich durch ein Wechselspiel von engen Straßen- und aufgeweiteten, von Gebäuden gefassten Platzräumen aus. Eine</p>	<p>Die Anregungen sind zum Teil bereits berücksichtigt:</p> <p>Mit Blick auf die Beschlusslagen sind grundlegende Vorgaben hinsichtlich der Bebauung und der Parkplatzsituation getroffen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art, Maß und Bauweise der zulässigen neuen Baukörper orientieren sich an der Umgebungsbebauung. <p>Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und berücksichtigt damit</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nähere Orientierung an dem vorhandenen Stadtraum wäre wünschenswert gewesen, um das für Schildesche typische Ortsbild zu stärken. Vor allem die großen, für einen mittelalterlichen Ortskern untypischen Stellplatzflächen (öffentlich wie privat) sind kritisch zu betrachten. Sie sind weder gefasster Platzraum noch passen die Dimensionen.</p>	<p>die charakteristischen örtlichen Gegebenheiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der bestehende Parkplatz wird in seiner Fläche mehr als halbiert; es entfällt der östliche, geschotterte Parkplatzteil. - Der verbleibende Platzbereich und auch die öffentliche Grünfläche erhalten eine bauliche Fassung. <p>Im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen soll im Entwurf nun Variante 1 mit folgenden Änderungen weiterverfolgt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindung der beiden bisher separaten Baufenster miteinander, sodass sowohl zwei Einzelgebäude als auch eine zusammenhängende U-förmige Bebauung ermöglicht wird. - Keine Anordnung von Stellplätzen am nördlichen, sondern am westlichen Rand des neuen Wohngebietes, benachbart zum öffentlichen Spielplatz.

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen (Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 2.1b Polizeipräsidium Bielefeld - Direktion V/Führungsstelle - Anhörung
- 2.14 BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH
Heimatverein Schildesche e.V.
- 1.4 Stadt Bielefeld – Untere Wasserbehörde

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen geäußert, dass ihre Belange nicht berührt werden (Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB):

- 2.15 Westnetz GmbH - Regionalzentrum Münster (Schreiben v. 23.01.2019)
- 2.16 Pledoc GmbH (Schreiben vom 14.12.2018)
- 2.17 GASCADE Gastransport GmbH – Abt. GNT (Schreiben v. 17.12.2018)
- 2.18 Exxon Mobil Production Deutschland (Schreiben v. 12.12.2018)
- 2.19 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben v. 17.12.2018)
- 2.20 Avacon AG (Schreiben v. 07.01.2019)
- 2.21 TenneT TSO GmbH (Schreiben v. 13.12.2018)
- 2.22 Amprion GmbH (Schreiben v. 17.12.2018)

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

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. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

▪ Nutzungsplan

- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Ausweisung einer Fläche für Tiefgaragen
- Fortfall der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ und Ausweisung als Flächen für Stellplätze
- Wegfall des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit im WA
- Aufnahme eines Gehrechts zugunsten von Anliegern der Niederfeldstraße
- Wegfall der Erhaltung der Bäume südlich vom Spielplatz
- Aufnahme einer Fläche für die Anpflanzung einer Hecke im WA an der Grenze der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“
- Kennzeichnung einer Fläche mit Anforderlichkeit einer Kampfmittelüberprüfung
- Wegfall des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im WA
- Verbreiterung der Fahrgasse der öffentlichen Verkehrsfläche

▪ Textliche Festsetzungen

Änderungen / Ergänzungen bezüglich

- Gliederung langer Fassadenabschnitte durch Versprünge
- Ergänzung der Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen
- Befestigung von Stellplätzen im WA
- Gehrecht zugunsten von Bestandanliegern
- Anpflanzung einer Hecke
- Herausnahme der Festsetzung bezüglich einer Überschreitung der Baugrenzen
- Ergänzung der „Sonstigen Hinweise“ bezüglich artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen, der Befestigung privater Stellplätze, Maßnahmen zur Kampfmittelüberprüfung sowie Konkretisierung der Schutzabstände von Bäumen zu unterirdischen Versorgungsanlagen

▪ Begründung

- Detaillierung der Aussagen zur Schmutz- und Niederschlagsentwässerung
- Ergänzung der Aussagen zum Umweltschutz, insbesondere zu Artenschutz, Stadtklima, Luftreinhalte, Energieeffizienz, Immissionsschutz
- Ergänzung von Aussagen zur Kampfmittelüberprüfung
- Ergänzung der Aussagen zum Bedarf an Schulplätzen und Spielflächen
- Ergänzung einer Kostenschätzung

sowie ergänzende Begründungen zu den o. a. Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

▪ **Gestaltungsplan**

- Anpassung des Gestaltungsplanes an die geänderten Festsetzungen.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ mit Variante 1 in modifizierter Form weitergeführt.