

Anlage

A 2

Bebauungsplan Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ sowie 229. Änderung des Flächennutzungsplans

A 2.1 Auswertung der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

A 2.2 Verwaltungsinterne Empfehlungen und Änderungsvorschläge

A 2.3 Auswertung der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Planungsstand zum Satzungsbeschluss, Stand: Oktober 2019

Vorbemerkungen

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung vom 19.09.2017 den Bebauungsplan Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ für das Gebiet Paderborner Straße, Altmühlstraße mit dem Text und der Begründung, sowie dem Umweltbericht als Entwurf beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Stadtentwicklungsausschuss die 229. Änderung des Flächennutzungsplans inklusive des eigenständigen Umweltberichts für den Teil B der Änderung (Rücknahme Wohnbauflächen an der Württemberger Allee) beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Entwurf der 229. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit von 20.10.-20.11.2017 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.10.2017 gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Parallel zur Offenlegung wurden gemäß § 4a (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB eingeholt.

A 2.1 Auswertung der Beteiligung gemäß §4 (2) BauGB

In der Zeit vom 11.10.2017 bis 24.11.2017 hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (2) und 4a BauGB Gelegenheit zur Äußerung. Die Frist von 30 Tagen wurde im Fall von drei Stellungnahmen mit besonderer Bedeutung der dort behandelten Sachverhalte für den Bebauungsplan auf Antrag angemessen verlängert.

Die Ergebnisse sind nachfolgend dokumentiert.

<u>Nr.</u>	<u>Anregung der TÖB</u>	<u>Abwägungsempfehlung</u>
<p>1.4</p> <p>Untere Natur- und Landschaftsbehörde</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 08.10.2013 keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Es wird aber für erforderlich gehalten, dass im weiteren Verfahren eine nachvollziehbare Begründung für die Überplanung von Waldflächen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wird. Dies ist nicht geschehen.</p> <p>Zu dem im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorliegenden Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Artenschutz:</u></p> <p>1.) Textliche Festsetzung 11 „Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz“, Seite C 16</p> <p>Unter dem Punkt „Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten“ ist</p>	<p>Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Parallelverfahren geändert wird. Für die Fläche des Bebauungsplans stellt der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen dar. Im Gegenzug werden an der Württemberger Allee Wohnbauflächen zugunsten des dort vorhandenen Waldbestands zurückgenommen. Die städtebauliche Begründung zur Überplanung von Waldflächen erfolgt im Sinne der Anregung mit der Flächennutzungsplanänderung (vgl. Anlage B). In der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell Bezug genommen.</p> <p><u>Der Anregung wird gefolgt.</u></p>

	<p>die Formulierung „Vor der Rodung von Gehölzbeständen [...]“ entsprechend des Umweltberichtes und des Artenschutzfachbeitrages durch die Formulierung „Vor der Rodung von zu beseitigenden Höhlenbäumen...“ zu ersetzen.</p> <p>2.) Textliche Festsetzung 12 „Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung“, Seite C 17</p> <p>Diese Festsetzung ist dahingehend abzuändern, dass sowohl bei einer Entnahme einzelner Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit als auch bei abgängigen Bäumen diese durch heimische und standortgerechte Bäume wie <i>Fagus sylvatica</i>, <i>Quercus robur</i>, <i>Carpinus betulus</i>, <i>Acer platanoides</i>, <i>Acer pseudoplatanus</i> oder <i>Acer campestre</i> zu ersetzen sind.</p> <p>3.) Ergänzung der Hinweise im Kapitel „Textliche Festsetzungen“ auf Seite C 26</p> <p>Unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen sind auch Ausführungen zu Art, Umfang und Lage der Ausgleichsmaßnahmen zu machen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen und Darstellungen im Umweltbericht bzw. Artenschutzfachbeitrag werden im Sinne der Anregungen zum Artenschutz gemäß 1) und 2) redaktionell angepasst.</p> <p><u>Den Anregungen wird gefolgt.</u></p> <p>Innerhalb des Plangebiets stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung die textlich festgesetzt werden können. Die Kompensation erfolgt durch vertraglich gesicherte Ersatzmaßnahmen, die in der Begründung und im Umweltbericht dargestellt sind (vgl. <i>Umweltbericht Anlage F, S. 55-60</i>). Zusätzlich werden die</p>
--	---	--

	<p>4.) Vermeidungsmaßnahmen zum Star</p> <p>Die im Artenschutzfachbeitrag in Kapitel 6.2.2 auf Seite 48 genannte und unter Ziffer 11 auf Seite C 16 als textliche Festsetzung aufgeführte Vermeidungsmaßnahme für den Star in Form der Bereitstellung dreier Nisthilfen ist in den Aussagen des Umweltberichtes zu den erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen auf den Seiten 33 – 35 nicht aufgeführt. Dies sollte zur Rechtssicherheit dort ergänzt werden.</p> <p><u>Grundwasserschutz/ WSG</u></p> <p>Es ist geplant, das Niederschlagswasser (weitestgehend dezentral) über die belebte Bodenzone zu versickern. Aus den Unterlagen gehen jedoch keine Untersuchungen/Gutachten hervor, die diese (begrüßenswerte) Variante einer schadlosen Niederschlagswasser-Versickerung nachvollziehbar belegen. Dieses ist entsprechend nachzuholen).</p>	<p>Ausgleichsflächen auf dem Nutzungsplan dargestellt. Damit wird dem Ziel der Anregung entsprochen.</p> <p><u>Der Anregung wird gefolgt.</u></p> <p>Die redaktionelle Anregung zu den Vermeidungsmaßnahmen Star wird in den Umweltbericht übernommen.</p> <p><u>Der Anregung wird gefolgt.</u></p> <p>Der Investor hat im Zuge der Erschließungsplanung ein vertiefendes Bodengutachten (<i>Urbanski/Versmold, Münster 2018</i>) sowie ein detailliertes Entwässerungskonzept erstellen lassen (<i>Röver Ingenieurgesellschaft, Gütersloh, 2019, vgl. Anlage I</i>). Die Ergebnisse wurden mit der unteren Wasserbehörde auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Bebauungsplan, den Erschließungsvertrag und die erforderlichen privatrechtlichen Verträge umfangreich abgestimmt. Die Stadt Bielefeld hat das Ergebnis einer Schlussbesprechung vom 21.11.2018 in einem Protokoll zur</p>
--	--	--

		<p>Entwässerung Schillinggelände ausführlich dokumentiert (<i>„Ergebnisprotokoll Entwässerung Schillinggelände aus der Besprechung vom 21.11.2018“ E-Mail-Anlage vom 31.01.2019</i>).</p> <p>Darin wird festgehalten, dass der Bebauungsplan in seinen Grundzügen unberührt bleibt. Die Festsetzungen zur Entwässerung werden auf Grundlage des vorgelegten Erschließungskonzepts (<i>vgl. Anlage I</i>) lediglich redaktionell angepasst. Im Bereich des Urbanen Gebiets werden Festsetzungen zu Leitungsrechten ergänzt.</p> <p>Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans dient der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem gemeinnützigen Investor.</p> <p>Darin verpflichtet sich der Investor u.a. zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes einen Nachweis über die Beschaffenheit des Füllbodens (Kf-Wert von 10^{-4}) im Sinne der Anregung zu erbringen.</p> <p>Zur ergänzenden privatrechtlichen Sicherung von Planungszielen beabsichtigt der Investor eine Gemeinschaftsordnung für den Betrieb, die Wartung und die Pflege der privaten Verkehrsflächen als Gemeinschaftsanlagen sowie der gemeinschaftlichen Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser zu</p>
--	--	--

	<p>Grundwasserverhältnisse für das gesamte Betrachtungsgebiet, sind aufgrund fehlender Grundwassermessstellen nicht bekannt. Auf dem gesamten ehemaligen Werksgelände sind somit keine homogenen Bodenstrukturen vorhanden, die für eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich sind.</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Seitens der unteren Wasserbehörde kann zurzeit keine abschließende Stellungnahme zu dem B-Plan abgegeben werden, da noch ein abgestimmtes Entwässerungskonzept zu erarbeiten ist.</p> <p>(Bei Versickerung durch die Verringerung des Versiegelungsgrades und bei Ableitung im Regenwasserkanal durch den Bau eines Rückhaltebeckens). Nach derzeitigen Erkenntnissen wäre eine Direkteinleitung des Niederschlagswassers in den Bullerbach die genehmigungsfähige Entwässerungsvariante.</p> <p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Durchführung einer gemeinwohlverträglichen, ordnungsgemäßen Niederschlagswasserversickerung in dem Plangebiet voraussichtlich nicht möglich.</p>	<p>in die redaktionelle Überarbeitung des Bebauungsplanes eingeflossen.</p> <p><u>Die Anregungen zu möglichen Einleitungsvarianten über Regenwasserkanäle werden auf dieser Grundlage zurückgewiesen</u></p>
--	---	---

	<u>Hochwasserschutz</u> : Nicht betroffen.	
1.16 Untere Denkmalbehörde	<p>Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gemäß § 1 DSchG NRW und § 1 Abs. 5 BauGB sind zu berücksichtigen.</p> <p>Die denkmalgeschützte Kreuzkirche ist im Plan als Baudenkmal gekennzeichnet. Weitere in der Denkmalliste der Stadt Bielefeld eingetragene Bau- bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sind die entsprechenden Hinweise zum Umgang mit kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden bereits aufgenommen.</p>	<u>Entfällt, da keine Bedenken</u>
2.1 Polizei Bielefeld	<p>Keine Bedenken.</p> <p>Von hier wird jedoch angeregt, die bisher geplante Anzahl von 35 öffentlichen Stellplätzen zu prüfen. Da in der Planung lediglich ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen ist, besteht bei der Anzahl von bis zu 130-150 Wohneinheiten die Möglichkeit, dass weitere Anwohnerfahrzeuge auf öffentlichen Stellplätzen abgestellt werden könnten, die erfahrungsgemäß auch von Besuchern, Anlieferverkehr, Pflegediensten etc. genutzt werden.</p>	<u>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und ihnen nicht gefolgt.</u>

<p>2.3</p> <p>Str.NRW</p>	<p><u>1) Baulast/ Baulastwechsel der L756</u></p> <p>In der gemeinsamen Besprechung am 15.02.2017 im Landtag hat das Ministerium (MBWSV) der Stadt Bielefeld das Angebot unterbreitet, die L 756 auf großer Länge von der L 751 bis zur B 61 abzustufen; dann wechselt die Straßenbaulast zur Stadt und sie kann ihre städtebauliche Umgestaltung der L 756 (Reduktion von 4 auf 2 Fahrspuren) in eigener Baulast entscheiden und vertreten.</p> <p>Sofern die Stadt Bielefeld diese Abstufung beantragt, so ist der Stadt Bielefeld eingeräumt worden, auf ihre eigenen Kosten den Umbau der L 756 zu planen, mit der RNL OWL abzustimmen und durchzuführen.</p> <p>Die abschließende Entscheidung der Stadt Bielefeld steht noch aus.</p> <p>Somit bleibt es bei der derzeitigen Entscheidungsgrundlage: 4-Streifigkeit in der Baulast des Landes.</p> <p>In den Unterlagen wird häufig ein Umbau der L 756 mit entsprechenden Schlussfolgerungen angeführt.</p> <p>Diese gesamten Ausführungen entsprechen nicht den derzeitigen Gegebenheiten.</p> <p>Dementsprechend haben wir erheblich Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Auch wenn die L756, wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargestellt, weiterhin eine hohe Erschließungsfunktion für den Stadtteil hat, gilt der Grundsatz, dass die verkehrlichen Belange insgesamt zu bewerten sind. Diese Belange sind untereinander sowie gegenüber vorgebrachten privaten Belangen abzuwägen. Zu den untereinander abzuwägenden verkehrlichen Belangen gehören gemäß § 1 (6) 9 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert innerhalb seiner Grenzen sowohl entsprechende städtebauliche Entwicklungsziele als auch verkehrliche Ziele. Ein städtebauliches Ziel ist, das neue Siedlungsgebiet aufgrund seiner neuen Funktion im zentralen Stadtraum der Sennestadt an die L756 anzuschließen. Die verkehrliche Einbindung der neuen Siedlungsfläche gilt insgesamt für alle Verkehrsmittel und insbesondere für den Fuß- und Radverkehr in Bezug auf die heute bereits absehbare Entwicklung des schienengebunden öffentlichen Nahverkehrs. Der Bebauungsplan setzt dazu öffentliche Verkehrsflächen und geeignete</p>
---------------------------	--	--

		<p>Flächen mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten fest.</p> <p>Zudem hat der Bebauungsplan gemäß § 1 (6) 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Dazu gehören das INSEK Stadtumbau Sennestadt (<i>Drucksachen Nr. 5621/2014-2020 in Verbindung mit Niederschrift-Nr. StEA/035/2017</i>), sowie die Machbarkeitsstudie zur Stadtbahnverlängerung nach Sennestadt (<i>vgl. moBiel, TTK, Machbarkeitsstudie – „Stadtbahnverlängerung Senne-Sennestadt, April 2013</i>). In beiden Entwicklungskonzepten werden zwei städtebaulich begründete Stadtbahnhaltestellen dargestellt, sowie die darauf resultierende Notwendigkeit von oberirdischen Querungen und fußläufigen Wegeverbindungen mit unmittelbarem Bezug zum Plangebiet. In der Begründung zum Bebauungsplan werden Szenarien angenommen und beschrieben, die sich aus diesen formulierten und beschlossenen Planungszielen der Stadt Bielefeld ergeben (<i>vgl. Anlage D</i>). Städtebaulich erforderliche und in einer Gesamtbetrachtung aller Verkehrsmittel verkehrlich notwendige Wegeverbindungen werden durch den Bebauungsplan für eine zukünftige Entwicklung gesichert.</p>
--	--	--

	<p><u>2) Neuanschluss an die L 756 (Paderborner Straße) in Gegenlage zur H.C. Andersen-Schule</u></p> <p>2a) Grundsatz</p> <p>Diesem Vorhaben haben wir grundsätzlich - auf der Basis der vorhandenen 4-Streifigkeit - zugestimmt.</p> <p>2b) Entwurfsaufstellung</p> <p>Für die Detailabstimmung ist ein straßenbautechnischer Entwurf auf der Basis der vorhandenen 4-Streifigkeit erforderlich.</p> <p>Dieser ist von der Stadt Bielefeld aufzustellen und uns zur Abstimmung / Zustimmung zuzusenden.</p> <p>2c) Entwurfsgrundlagen</p> <p>Die Einmündung ist mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur und einer Licht-signalisierung zu gestalten.</p> <p>Die Notwendigkeit einer Rechtsabbiegespur ist zu untersuchen.</p>	<p>Dies vorausgeschickt, werden die unter Ziffer 1) vorgebrachten Ausführungen zur Ausbauplanung der L756 und Straßenbaulastsituation <u>zur Kenntnis genommen.</u> Soweit diese Relevanz für das Bebauungsplanverfahren haben, wird die Begründung redaktionell angepasst.</p> <p>Seit Juni 2016 läuft auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 ein Planungsprozess der Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 nach Sennestadt. Die Planung der dafür notwendigen Verkehrsflächen liegt beim Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld, die Schienenverkehrsplanung übernimmt im Innenverhältnis das städtische Verkehrsunternehmen moBiel. Im Zuge der Planung zur zukünftigen Haltestelle Hans-Christian-Andersen-Schule ist vom Verkehrsunternehmen moBiel eine planerische Prüfung zur Einmündungssituation zum Schillinggelände in Zusammenhang und einer zukünftig oberirdischen Querung für Fußgänger durchgeführt worden.</p> <p>Ergebnis: Sämtliche verkehrlichen Anforderungen inklusive einer möglicherweise erforderlichen Rechtsabbiegespur lassen sich auf der Fläche der L756 darstellen. (vgl. auch <i>Stellungnahme zu Punkt 2.13</i>)</p> <p>Die Stadt Bielefeld als Vorhabenträger der Maßnahme</p>
--	---	---

	<p>Durch die Lichtsignalisierung und die damit verbundene plangleiche Querungsmöglichkeit für die Fußgänger und Fahrradfahrer ist der Wegfall der vorhandenen Fußgängerunterführung unter der L 756 zu untersuchen.</p> <p>Bei dem nord-westlich liegende Knotenpunkt L 756 / L 787 (Eickelmann-Kreuzung) läuft derzeit aus Gründen der Leistungsfähigkeit eine Ausbauplanung.</p> <p>Diese Planung ist bei dem Neuanschluss zu berücksichtigen.</p> <p>2d) Kosten</p> <p>Die gesamten Kosten dieses Neuanschlusses (Entwurf und Bau) sind von der Stadt Bielefeld zu tragen (Straßen- und Wegegesetz NRW).</p> <p>2e) Flächenausweisung</p> <p>Im Bebauungsplantext wird angeführt, dass für den Neuanschluss keine zusätzlichen Flächenausweisungen erforderlich sind.</p> <p>Durch die verbleibende und zu berücksichtigende 4-Streifigkeit, die zusätzliche Linksabbiegespur, den Tropfen und die voraussichtliche Doppelaufstellung im Neuanschluss, sowie die evtl. erforderliche Rechtsabbiegespur sind nach unserem Verständnis zusätzliche Flächenausweisungen zur</p>	<p>beabsichtigt bei ihrer Planung keine zusätzlichen Flächen Dritter in Anspruch zu nehmen. Die planerische Prüfung ergibt, dass durch den Wegfall der heute vorhandenen Unterführung im Zuge des geplanten Umbaus eine ausreichende Querschnittsbreite für eine Rechtsabbiegespur sowie eine Linksabbiegespur zur Verfügung steht. (vgl. <i>Stellungnahme des Amtes für Verkehr vom 22.05.2019</i>)</p> <p>Sämtliche möglichen Veränderungen auf der Fläche der L756 selbst sind durch die geplante Stadtbahn ausgelöst und somit Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens nach dem Personenbeförderungsgesetz.</p> <p>Flächen der L756, die planungsrechtlich bereits Verkehrsflächen sind, können und sollen mit Verweis auf das Planfeststellungsverfahren nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein.</p> <p>Für den Teil des Anschlusses der Planstraße 4 an die L756, der auf dem Grundstück des Investors und damit im Plangebiet liegt, setzt der Bebauungsplan ausreichende Verkehrsflächen fest, die einen signalisierte Knoten ermöglichen. Details zur Gestaltung der Querschnitte regelt der Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind je nach Szenario sowohl ein</p>
--	---	--

	<p>Sicherung des neuen Knotenpunktes erforderlich.</p> <p>Dementsprechend haben wir erhebliche Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Anschluss mit Linksabbiegerspur als auch eine Einmündung ausschließlich für Rechtsabbieger (rechts rein, rechts raus) möglich.</p> <p>Städtebauliches Ziel und Planungsabsicht der Stadt Bielefeld ist der Anschluss an eine später zweistreifige L756 mit Stadtbahnhaltestelle und oberirdischer Querung. Die Darstellung der Verkehrssituation Im Bebauungsplan entspricht somit den örtlichen Gegebenheiten, die zur städtebaulichen Ordnung heranzuziehenden sind, sowie den politischen Beschlüssen der Stadt Bielefeld.</p> <p><u>Die Ausführungen zu Nr. 2a) bis 2e) der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf das durchzuführende Planfeststellungsverfahren jedoch zurückgewiesen.</u></p> <p>Hinweis: Sollte es entgegen der vorliegenden politischen Beschlüsse der Stadt Bielefeld zu keiner Veränderung der L756 kommen, sieht der Erschließungsvertrag vorsorglich eine Variante die Errichtung einer Abpollerung mit Wendemöglichkeit als Interimslösung vor. Diese greift auch bei Verzögerung bei der Umsetzung der Stadtbahnplanung. Ein Vollzug der Ziele des Bebauungsplans werden von der Interimslösung im Grundsatz nicht berührt.</p>
--	---	--

	<p><u>3) Zu- und Abfahrtsverbot entlang der L 756</u></p> <p>Die Landesstraße ist in diesem Bereich als freie Strecke festgesetzt.</p> <p>Nach dem erklärten Willen des Landes sind die freien Strecken vorrangig - und die 4-streifigen Abschnitte besonders - der Leichtigkeit des Verkehrsflusses vorbehalten.</p> <p>Die vorhandene Streckencharakteristik mit den wenigen Zufahrten entspricht weitgehend der angestrebten Streckencharakteristik.</p> <p>Dementsprechend ist ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der L 756 textlich und zeichnerisch festzusetzen.</p> <p>Die vorhandenen Zufahrten unterliegen - bei der derzeitigen Nutzung – dem Bestandschutz und wären von dem Verbot ausgenommen.</p> <p>Bei einer Nutzungsänderung oder einer erheblichen Erweiterung erlischt dieser Bestandschutz und die Grundstücke sind dann rückwärtig zu erschließen.</p> <p>Dies ist letztendlich auch das erklärte Ziel.</p> <p>Im Bebauungsplan sind neben den vorhandenen Zufahrten auch noch zusätzliche, neue Zufahrtbereich festgesetzt.</p> <p>Dies steht in deutlichem Widerspruch zur</p>	<p>Beschränkungen möglicher Zufahrten entlang der L756 sind im Bebauungsplan unter Berücksichtigung eines städtebaulichen erforderlichen Mindestmaßes festgesetzt und begründet. Damit sind lediglich vier Grundstückzufahren zulässig, drei davon bestehen heute bereits.</p> <p>Die mit der Stellungnahme formulierten Ziele des Straßenbaulastträgers zum Erhalt der Straßencharakteristik mit Fortbestand der freien Strecke mit Leichtigkeit des Verkehrs stehen im deutlichen Widerspruch zu den insgesamt in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen gemäß § 1 (6) 11 BauGB sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Sennestadt (vgl. INSEK 2010 und 2017) und vorgebrachten privaten Belangen von Anrainern.</p> <p>In der Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen des Verkehrs, den privaten Belangen und den städtebaulichen Belangen sowie unter Würdigung der gutachterlich festgestellten sowie die gutachterlich prognostizierten Verkehrsmengen auf dem Abschnitt der L756 setzt der Bebauungsplan bereits definierte Ein- und Ausfahrten fest.</p> <p>Im Urbanen Gebiet MU2 (Villengebiet) sehen die Festsetzungen aufgrund weniger umfassender städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten eine Beschränkung auf die beiden heute schon bestehenden</p>
--	--	--

	<p>Streckencharakteristik und dem erklärten Willen des Straßenbaulastträgers - Fortbestand der freien Strecke mit Leichtigkeit des Verkehrs.</p> <p>Letztendlich sind die neuen Zufahrten nicht zustimmungsfähig.</p> <p>Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind erhebliche Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>4) Zufahrtsbereich und GFL-Festsetzung süd-östlich der Fa. Piening</u></p> <p>Für diesen Zufahrtsbereich gelten die vorweg gemachten Aussagen zum Punkt 3.</p> <p>Zusätzlich zu dem Zufahrtsbereich ist noch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit dem Ziel einer verkehrlichen Verbindung zwischen der Planstraße und der L 756 enthalten.</p> <p>Auch diese Verbindung ist nicht zustimmungsfähig.</p> <p>In beiden Punkten sind erhebliche Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>5) Werbung entlang der L 756</u></p> <p>Entlang der freien Strecken von Landesstraßen sind die gesetzlichen Vorgaben des Straßen- und Wegegesetzes NRW § 28 (Anlagen der Außenwerbung) in Verbindung</p>	<p>Ausfahrten vor. Die Breite von 6,50 m lässt eine angemessene Erschließung der privaten Grundstücke zu und berücksichtigt vorgebrachte private Belange in insgesamt vertretbarer Weise.</p> <p>Im Bereich des MU6 (<i>vgl. diese Anregung Punkt 4</i>) erfordern die heute defizitär vorhandenen Wegebeziehungen eine neue städtebaulich und für den Fuß und Radverkehr auch verkehrlich begründete Zufahrt. Damit wird die Verkehrssituation für eine fußläufige Wegeverbindung zur späteren Stadtbahn sowie die vorgebrachten Belange des Anliegers nach einer Grundstückszufahrt angemessen berücksichtigt. Das Geh-Fahr- und Leitungsrecht sichert die notwendige Fußwegeverbindung über das private Grundstück und ist zur Vermeidung unzumutbarer Umwege für den Fuß- und Radverkehr uneingeschränkt notwendig.</p> <p>Zudem wird auf die Möglichkeit des Straßenbaulastwechsel hingewiesen.</p> <p><u>Den Anregungen 3) und 4) wird nicht gefolgt</u></p> <p>Der Bebauungsplan setzt in den örtlichen Bauvorschriften Beschränkungen zu Werbeanlagen im Sinne der</p>
--	--	---

	<p>mit § 25 Abs.1 (bauliche Anlagen) zwingend zu berücksichtigen.</p> <p>Diese gesetzlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan jedoch nicht aufgeführt.</p> <p>Dementsprechend haben wir erhebliche Bedenken vorzubringen.</p> <p>Diese Bedenken können durch entsprechende Aufnahmen in die textlichen Festsetzungen ausgeräumt werden.</p>	<p>Stellungnahme bereits fest. Ein Anlieger fordert in seiner Stellungnahme eine Ausweitung der Werbemöglichkeiten und macht entsprechende private Belange für sein Unternehmen geltend.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der privaten Belange, wird im Grundsatz an einer insgesamt angemessenen Beschränkung von Werbeanlagen durch örtliche Bauvorschriften festgehalten. Zur Klarstellung wird ein Hinweis auf die Regelung des § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW im Sinne der Anregung in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p><u>Der Anregung wird gefolgt.</u></p>
2.10 Telekom	<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 13, R-ID 45134208 vom 10.09.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.</p>	<p><u>Entfällt, da keine Bedenken.</u></p> <p>Die skizzierten Telekom-Linien liegen überwiegend außerhalb der Plangebietsgrenzen entlang der Paderborner Straße und sind somit durch den Bebauungsplan nicht zu sichern.</p>
2.12 Stadtwerke Bielefeld	<p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH bezüglich der Sparten Fernwärme- und Wasser im eigenen Namen, bezüglich der Telekommunikationslinien im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH sowie bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas im Namen und Auftrag</p>	<p>Die dargestellten öffentlichen Belange der benannten Infrastruktursparten sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt angemessen berücksichtigt.</p> <p><u>Entfällt, da keine Bedenken.</u></p>

	<p>der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Die Belange der vorgenannten Betreiber sind, sofern betroffen, nachfolgend berücksichtigt und aufgenommen.</p> <p>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/ Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt.</p> <p>Wir haben jedoch keine Bedenken vorzubringen; da unsere Belange durch die hier zu getroffenen Darstellungen/ Festsetzungen berücksichtigt worden sind.</p> <p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept</p> <p>2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:</p>	<p>In Bezug auf das geplante Energiekonzept unter Nutzung von Geothermie über ein „kaltes Wärmenetz“ beabsichtigen Investor und Versorgungsunternehmen eine private Kooperationsvereinbarung zu schließen.</p> <p>Die abschließende Absicherung der erforderlichen Rechte zum Bau und Betrieb der geplanten Versorgungsanlagen und der damit verbundenen Versorgungsdienstleistungen ist Gegenstand eines privatrechtlichen Gestattungsvertrags zwischen Investor und Versorger. Festsetzungen im Bebauungsplan zum geplanten Energiekonzept sind nicht erforderlich.</p>
--	---	---

	<p>Stadtbahnplanungen zu aktualisieren:</p> <p>Das Plangebiet wird durch die Haltestelle Feuerwehr Sennestadt, ehemals Jochen-Klepper-Haus, von der Linie 37 und den neuen Linien 46/47 (anstatt 39) fußläufig erschlossen.</p> <p>Weiterhin bestehen mit den Linien 37 und 46/47 (anstatt 39) Busverbindungen zur Sennebahn Bielefeld - Paderborn am Bahnhof Sennestadt.</p> <p>Die Stadtbahnplanung ist aufbauend auf der Machbarkeitsstudie in der Zwischenzeit weiter konkretisiert worden:</p> <p>Die Stadtbahn wird als Verlängerung der Linie 1 mit Hochflurbahnsteigen von der Senne bis in die nördliche Sennestadt geplant. Die gebietsnahen Haltestellenlagen in der Paderborner Straße mit den Haltestellen H.-C.-Andersen-Schule und Kreuzkirche werden grundsätzlich weiterverfolgt. Die Lage der Haltestelle H.-C.-Andersen-Schule ist dabei im Planungsprozess unstrittig. Bei Lage und Funktion der Haltestelle Kreuzkirche ist noch endgültig abzustimmen, inwieweit diese als potenzieller Stadtbahn/Bus-Verknüpfungspunkt mit entsprechend angepasster Straßenplanung Paderborner Str./Sennestadtring/ Jadeweg ausgeführt werden wird.</p>	
--	--	--

	<p>Zu den textlichen Erläuterungen des Bebauungsplanes hat moBiel noch folgende Anmerkungen:</p> <p>Die vom Amt für Verkehr thematisierte Stadtbahnführung in Mittellage der Paderborner Str. wurde zwischenzeitlich aufgrund gravierender Nachteile verworfen.</p> <p>Eine aktualisierte Übergangsplanung für den provisorischen Rückbau der Paderborner Straße in Sennestadt ist von der Stadt Bielefeld und moBiel gemeinsam dem Land NRW zur Abstimmung vorgelegt worden. Das Land hat eine städtebaulich verträgliche Umsetzung der Straßengestaltung unabhängig von der Frage der verbleibenden Baulast bei Straßen.NRW zugesagt.</p> <p>Nach der aktuellen Zeitplanung ist das Planfeststellungsverfahren nicht ab 2018, sondern ab Ende 2019 vorgesehen.</p> <p><u>Weitere Erläuterung zum Bebauungsplan „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“: I/St50:</u></p> <p><i>Sie baten uns um eine weitere Erläuterung zum Stand der Stadtbahnplanung generell und um Konkretisierung der Vereinbarkeit einer Anbindung des Schillinggeländes an die Paderborner Straße mit den Stadtbahnplanungen.</i></p> <p><i>moBiel und die Stadt Bielefeld planen in den nächsten Jahren gemeinsam den Bau der Linie 1</i></p>	<p><u>Die Informationen zum Planungsstand der Stadtlinie 1 nach Sennestadt werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Sie entsprechen den Darstellungen der Verkehrssituation in der Begründung zum Bebauungsplan und stehen im Einklang mit den, im INSEK Stadtumbau Sennestadt formulierten städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld sowie vorgebrachten öffentlichen Belangen der Ortsbildpflege.</p> <p>Die Angaben stehen jedoch in wesentlichen Teilen im Widerspruch zu vorgebrachten öffentlichen Belangen des Straßenbaulastträgers. Aufgrund der Abwägungsrelevanz wurde eine ergänzende, konkretisierende Stellungnahme insbesondere zum Neuanschluss des Plangebiets an die L756 erbeten.</p> <p>Diese wurde mit Schreiben vom 21.12.2018 vorgelegt und ist nebenstehend <i>kursiv gesetzt</i> dokumentiert.</p> <p>Die aktuelle und vertiefende Stellungnahme des Verkehrsunternehmens enthält für die Abwägung der öffentlichen Belange untereinander insgesamt zweckdienliche Informationen. Sie ist daher für die Abwägung heranzuziehen. Die Abwägung erfolgte somit auf der Grundlage der insgesamt vorliegenden Verkehrssituation und ist mit der</p>
--	--	---

	<p><i>nach Sennestadt. Grundlage dafür ist der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses. Das Zukunftsprojekt hat für alle Beteiligten höchste Priorität und wird gemeinschaftlich vorangetrieben. Die Baulast für die Paderborner Straße wird bei Straßen NRW verbleiben. Weil sich dadurch Rahmenbedingungen verändert haben, musste die Planung neu gestartet werden. Die derzeit laufenden Vorplanungen für das Projekt sollen Mitte 2019 abgeschlossen werden. Im Anschluss folgt die Entwurfsplanung.</i></p> <p><i>Wir können Ihnen ferner bestätigen, dass auch unter den Parametern der Richtlinien für Landesstraßen bei allseitig anerkanntem zweispurigem Rückbau ein Flächenanspruch auf dem Schillinggelände nicht notwendig ist. Alle Ansprüche auf Verkehrsflächen (Stadtbahn, Radverkehrsanlage, Fahrbahn inkl. Rechtsabbieger, etc.) können an dieser Stelle auf dem vorhandenen Verkehrsraum abgewickelt werden und werden über eine Planfeststellung neu geordnet. Wir verweisen darauf, dass gerade in den bisherigen Planungsschritten die Lage der Haltestelle „Hans-Christian-Andersen-Schule“ auf eine gute Erreichbarkeit des Schillinggeländes ausgerichtet worden ist. Wir erneuern insofern unser Interesse an der guten Querungsmöglichkeit in diesem Bereich.</i></p>	<p>Stellungnahme des Straßenbulasträgers ausführlich dokumentiert (siehe 2.3)</p>
--	---	---

<p>2.16</p> <p>pledoc</p>	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg. - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der 	<p><u>Entfällt, da nicht betroffen.</u></p>
---------------------------	--	--

	<p>PLEdoc GmbH) Viatel GmbH, Frankfurt</p> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p>	
<p>2.37</p> <p>Landesbüro Naturschutzverbände</p>	<p>Der Bebauungsplan und die 229. Änderung des Flächennutzungsplanes ist abzulehnen, da sie einen intakten Wald mit hohem Entwicklungspotential zur partiell dort schon vorhandener Pflanzengesellschaft Eichen-Birkenwald auf bodensauerem Standort (stark gefährdetes Betulo-Quercetum, § 62 LG NRW) zerstören. Zudem sind die sog. „Ausgleichsflächen“ zum Teil weit entfernt und alle von gänzlich anderer ökologischer Beschaffenheit (z.T. Kalkstandorte u.Ä.). Auch werden die Lebensräume einiger geschützter Arten beeinträchtigt ohne entsprechenden hinreichenden Ausgleich. Dies ist im Kern auch das Votum (ohne Gegenstimme) des Naturschutzbeirates der Stadt Bielefeld vom 21.11.2017.</p> <p>Eine Reduktion der Bebauung auf nur eine Gebäudereihe südlich und westlich der Planstraße 3 würde den Wald und Waldsaum</p>	<p>Sowohl in der Begründung zur 229. Änderung des Flächennutzungsplans als auch mit dem Bebauungsplan wurde mit der Entwurfsfassung umfangreich dargestellt, welche städtebaulichen Gründe für städtebauliche Planung auf der zentrumsnahen ehemaligen Industriebrache sprechen.</p> <p>Das Landschaftsbild wird durch die größtenteils mit Kiefern- und Mischwald eingefasste, weitläufige Brachfläche der ehemaligen Fabrik bestimmt. Der Umweltbericht legt dar, dass der Wald zwar einen hohen Stellenwert für die Nah- und Feierabendholung der Anwohner hat, doch zählt primär allein das Gebiet an der süd-westlichen Plangebietsgrenze in Verbindung mit weiteren angrenzenden Waldflächen dazu. Diese Ränder werden planungsrechtlich gesichert. Es bestehen zudem Vorbelastungen des Landschaftsbilds durch die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebiets im Südosten und</p>

	<p>verschonen und wäre deshalb tolerierbar.</p>	<p>Osten. Negative Auswirkungen auf die Landschaft im weiteren Umfeld sind aufgrund des weiterhin vorhandenen Gehölgürtels nicht zu erwarten. Es ist auch zu berücksichtigen, dass auf dem Gelände über hundert Jahre eine Fabrik stand.</p> <p>Die Umweltsituation wurde im Umweltbericht und der Begründung zum Bebauungsplan bereits mit der Entwurfsfassung umfangreich gewürdigt und mit städtebaulichen Belangen abgewogen. Es sprechen u.a. aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum insbesondere vor dem Hintergrund der vorliegenden informellen Planungen und den beschlossenen verkehrlichen Zielen umfangreiche städtebauliche Gründe für die Nutzung dieser Fläche.</p> <p>Innerhalb des Stadtgebiets Bielefeld und in angrenzenden Kommunen (vorrangig im Naturraum Ostmünsterland) konnten, trotz intensiver Recherche, keine weiteren Erstaufforstungsflächen gefunden werden. In diesem Fall sind auch weiter entfernte Ersatzflächen angemessen.</p> <p><u>Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.</u></p>
<p>2.44 Sennestadtverein eV</p>	<p>Die Planung für das Schillinggelände ist in die Sennestadt sehr gut eingebunden. Besonders die Harmonisierung mit den Planungen zum Rückbau der Paderborner Straße (INSEK) und</p>	<p>Die Stellungnahme stützt insgesamt die formulierten städtebaulichen Ziele und die Darstellung der städtebaulichen Situation aus dem Blickwinkel der Stadtteilentwicklung und der Ortsbildpflege inklusive des Ziel</p>

	<p>zur Anbindung an die Stadtbahnverlängerung werden als großer Mehrwert für die Sennestadt gesehen. Besonders wichtig ist dabei der Rückbau der Paderborner Straße mit oberirdischen Fuß- und Radwegquerungen (Landschaftsklammern) auf Höhe der Kreuzkirche und der Hans-Christian-Andersen Schule, um die Südstadt mit der Nordstadt zu verbinden. Die Kombination der Querungen mit Stadtbahnhaltestellen ist besonders gelungen. Die Übernahme der Planungshoheit durch die Stadt Bielefeld wird als sehr wichtig erachtet, um die Planungen zu beschleunigen, zeitlich aufeinander abzustimmen und die gewollte Qualität zu erreichen.</p> <p><u>Der Rückbau der Paderborner Straße muss deshalb forciert werden. Eine Anbindung des Schillinggeländes soll sinnvollerweise an die L 756 erst im Zuge des Rückbaus realisiert werden.</u></p>	<p>einer Neuordnung Paderborner Straße (L756) durch Rückbau im Zuge der Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 nach Sennestadt.</p> <p>Für die Abwägung der städtebaulichen Belange mit den Belangen des Verkehrs, namentlich dem zukünftigen Umgang mit der übergeordneten Verkehrsanbindung durch die L756 wird angeregt, dass eine Anbindung des Schillinggeländes erst im Zuge des Rückbaus der L 756 realisiert werden soll.</p> <p>Ein Bebauungsplan trifft grundsätzlich keine Festsetzungen zur zeitlichen Durchführung von Maßnahmen. Im Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld ist jedoch vorgesehen, dass der Neuanschluss an die Paderborner zunächst bis zur Plangebietsgrenze hergestellt wird und sämtliche Maßnahmen auf der Fläche der L 756 Gegenstand der Stadtbahnplanung und des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens nach dem Personenbeförderungsgesetz sind.</p> <p>Der Anregung kann im Bebauungsplan nicht entsprochen werden, findet jedoch im Erschließungsvertrag Berücksichtigung.</p>
--	---	---

	<p>Das Urbane Gebiet bietet eine Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Hier sollte bei der Ansiedlung von Gewerbe auf qualifizierte Arbeitsplätze geachtet werden. Ein 6-stöckiges Gebäude gegenüber der Klimaschutzsiedlung wird an dieser Stelle als zu hoch empfunden.</p> <p><u>Wenn ein 6-stöckiges Gebäude zugelassen wird, sollte dieses am Eingang des Baugebietes an der Paderborner Straße stehen.</u></p>	<p><u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Der Bebauungsplan begrenzt die Höhe baulicher Anlagen grundsätzlich durch Festsetzung. Das angesprochene „6-stöckige Gebäude“ ist im MU4 auf dem Grundstück eines Anrainers mit einer maximalen Gebäudehöhe von 22 m möglich. Der Anrainer macht zu dessen Realisierung eine Planung als Bürogebäude mit besonderem Akzent zum Zuge privater Belange geltend. Die Anregung zur Betonung des (Orts)Eingangs ist als städtebauliche Variante nachvollziehbar. Für die Abwägung der privaten Belange zur Realisierung eines derartige Gebäudes als Auftakt des urbanen Gebiets mit dem öffentlichen Anliegen eines akzentuierten Ortseingangs ist zu prüfen, ob der Ortseingang auch durch die dort mögliche viergeschossige Bebauung angemessen akzentuiert wird. Aufgrund der dort umgebenden niedrigen Bebauung wird ein verdichteter Block mit 15 Meter Höhe den Ortseingang sehr gut und angemessen akzentuieren. Der gewählte Standort auf dem Grundstück des Anrainers entspricht dem Standort des ehemaligen Schilling-Verwaltungsgebäudes in vergleichbarer Höhe. Diesen historischen Standort besonders zu akzentuieren und damit an seine ehemalige Nutzung anzuknüpfen, ist städtebaulich</p>
--	---	---

	<p>Im urbanen Gebiet bieten sich Wohngebäude besonders für sozialen Wohnungsbau an. Hier sollte der beschlossene Sozialwohnungsschlüssel angewendet werden. Das vorgesehene Grundstückspreismodell mit entsprechendem Preisnachlass für den Bau von Sozialwohnungen wird ausdrücklich gelobt. Um auf den günstigen Grundstücken tatsächlich schnell Sozialwohnungen zu realisieren, sollten durch politischen Einfluss Wohnungsbaugesellschaften aktiviert werden.</p> <p><u>Sozialwohnungen sollten entsprechend der vorgesehenen Quote im urbanen Gebiet von Wohnungsbaugesellschaften realisiert werden, auf die die Stadt Bielefeld Einfluss hat.</u></p> <p>Die Klimaschutzsiedlung als Teil des Baugebietes soll hochwertigen Wohnraum für die Sennestadt schaffen. Dabei wird die Planung begrüßt, dass auf kleinen Mittelhausgrundstücken Wohnungsbauförderung dadurch</p>	<p>ebenfalls nachvollziehbar. In Abwägung der vorgebrachten städtebaulichen Argumente, soll jedoch eine private Anregung des Grundstückseigentümers, das Gebäude auf 25m zu erhöhen zurückgewiesen werden.</p> <p><u>Der Anregung, das Akzentgebäude gänzlich zu verschieben wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Der angeregte Umgang mit der Quote für den sozialen Wohnungsbau wird nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan realisiert, sondern durch städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld.</p> <p>Mit dieser Regelung, die auch ausdrücklich Möglichkeiten einer Wohnungsbauförderung von Reihenhausgrundstücken enthält, kann der Anregung insgesamt angemessen entsprochen werden.</p> <p><u>Beiden Anregungen zur soziale Wohnraumförderung im Bebauungsplan wird nicht gefolgt.</u></p> <p><u>Hinweis:</u> Die Baulandstrategie der Stadt Bielefeld (vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020 vom 11.07.2019) greift für die vorliegende Planung entsprechend der Anlage zur Baulandstrategie nicht, da der</p>
--	--	--

	<p>zum Zug kommen kann, dass auch hier ein Preisnachlass durch das Grundstückspreismodell der Sennestadt GmbH vorgesehen ist.</p> <p><u>Wohnungsbauförderung soll auf Mittelhausgrundstücken ermöglicht werden.</u></p> <p>Die Klimaschutzsiedlung soll Nachbarschaften tragen: Dabei kommt gemeinschaftlich genutzten privaten Verkehrs-, Frei- und Versickerungsflächen eine besondere Bedeutung zu. Das bei der privaten Erschließung geplante einheitliche Erscheinungsbild wird besonders gelobt. Dabei soll auch die gemeinschaftliche Beleuchtung der privaten Flächen mit vorgesehen werden.</p> <p><u>Der Erschließungsträger, die Sennestadt GmbH, soll vertraglich die Bildung der Nachbargemeinschaften entwerfen und dabei die Unterhaltung der Gemeinschaftsflächen sichern.</u></p>	<p>Bebauungsplan bereits länger im Verfahren ist.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für diese Flächen private Verkehrsfläche bzw. private Grünflächen als Gemeinschaftsanlagen fest. Die Art der Beleuchtung auf öffentlichen Flächen ist Gegenstand des Erschließungsvertrags.</p> <p>Die angeregten Regelungen inklusive der Beleuchtung auf privaten Flächen sind Gegenstand privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen dem Investor und den Grundstückserwerbern. Beide Vertragsarten enthalten Regelungen, die den Anregungen grundsätzlich entsprechen. (siehe Anlage I)</p>
--	--	--

	<p><u>Bei der Gebäudeplanung wird die Dachbegrünung bei Flachdächern begrüßt.</u></p> <p><u>Die Festsetzung der „Farben der Sennestadt“ als verbindendes Element zwischen dem Altbestand in der Sennestadt und dem Neubau wird ausdrücklich begrüßt!</u></p> <p><u>Die gut geplante Stadtbahnanbindung des Baugebietes erfordert nur wenige öffentliche Stellplätze.</u></p>	<p><u>Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, der Anregung wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die Stellungnahme stützt und würdigt die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den örtlichen Bauvorschriften. Ein Anlieger fordert hingegen eine Ausweitung des festgesetzten Farbspektrums. Insgesamt ist die Bedeutung der „Farben der Sennestadt“ für die städtebauliche Identität und die Entwicklung des Ortsbilds zwischen Neubau und Altbestand sehr bedeutsam. Gleichwohl muss es im Einzelfall möglich sein, zusätzliche Farben zu genehmigen, wenn sie den grundsätzlichen Zielen der örtlichen Bauvorschriften nicht widersprechen. Um diese Möglichkeit zu eröffnen enthalten die örtlichen Bauvorschriften eine Öffnungsklausel für begründete Einzelfälle.</p> <p>Damit kann den privaten und den öffentlichen Belangen angemessen entsprochen werden</p> <p><u>Den Anregungen wird mit den örtlichen Bauvorschriften bereits gut entsprochen.</u></p> <p>Es wird in diesem Sinne auf die, seit 1.1.2019 geltende Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld verwiesen, die die entsprechenden Voraussetzungen schafft.</p> <p><u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u></p>
--	--	--

	<p><u>Bei der Gebäude- und Straßenplanung wird vorgeschlagen, die zukünftige Herausforderung der Elektromobilität und das digitale Zeitalter gleich mitzudenken.</u></p> <p><u>Es sollen Vorkehrungen für eine elektromobile Infrastruktur und Glasfaserleitungen getroffen werden.</u></p>	<p>Der Investor beabsichtigt in Kooperation mit den Stadtwerken entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen und Dienstleistungsangebote zu erarbeiten. Die Anregung betrifft nicht die Regelungsebene des Bebauungsplans.</p> <p><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</u></p>
--	---	---

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

- Landesbetrieb Wald und Holz

A 2.2 Verwaltungsinterne Empfehlungen und Änderungsvorschläge

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Ämterabstimmung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Es handelt sich hierbei lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Übersicht der Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Nutzungsplan

- Der Plan wurde auf eine neue Katastergrundlage vom 04.04.2019 aktualisiert.
- Verbreiterung der Planstraße 4 um 0,5 Meter.
- Verschiebung der Baufelder ebenso wie Stellplätze und Baumstandorte im Urbanen Gebiet MU1 um 0,5 Meter nach Osten.
- Mittlere Einbuchtung mit öffentlichen Stellplätzen der Planstraße 1 um zwei Meter verschoben.
- Im Baufeld WA 5 Flächen für Stellplätze und Baumstandorte ergänzt.

- geringfügige Ausrundung des Fuß- und Radweges umlaufend WA 7 und WA 8 (Quartiersplatz) entsprechend der Erschließungsplanung.
- geringfügige Wegeverbindung vom Quartiersplatz auf Planstraße 1 wurden zur Vereinfachung entfernt und die Grünflächen und Versickerungsmulden entsprechend angepasst
- Einfahrtsbereiche der Planstraße 3 zur Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung öffentlicher oder privater Wohnweg geändert.
- Flächen für Stellplätze im Bereich Paderborner Straße 184 an Bestandssituation angepasst.
- Öffentliche Retentionsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche entfernt.
- Rechtsgrundlagen aktualisiert.

Gestaltungsplan

- Der Plan wurde auf eine neue Katastergrundlage vom 04.04.2019 aktualisiert.
- öffentliche Stellplätze und Baumstandorte innerhalb der Querschnitte der Planstraßen gemäß der Erschließungsplanung dargestellt.
- Darstellung der öffentlichen und privaten Wege im Bereich der „Mittelinsel“ gemäß Erschließungsplanung angepasst.
- Beispielhafte Darstellung der Grundstücksgrenzen und Tiefgarageneinfahrten in MU1 ergänzt.
- Exemplarische Darstellung von Mehrfamilienhaustypen in der Klimaschutzsiedlung in Reihenhaustypen gleicher Abmessung geändert.
- Mögliche Standorte für Trafostationen als Empfehlung für die Netzplanung ergänzt.

Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen aktualisiert. (S. C4)
- Textliche Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (Staffelgeschosse) wurde entsprechend der neuen BauO NRW 2018 aktualisiert. (S. C7-C8)
- Textliche Festsetzung „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher oder privater Wohnweg“ ergänzt. (S. C12)
- Geh-, Fahr- und Leistungsrechte (ohne zeichnerische Darstellung) für MU 2 ergänzt. (S. C13)
- Geh-, Fahr- und Leistungsrecht 3 (ohne zeichnerische Darstellung) ergänzt. (S. C13)
- Mindestgröße der öffentlichen Spielplatzfläche von 1200 m² auf 1500 m² geändert. (S. C14)
- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken wurde gemäß Entwässerungskonzept angepasst und vereinfacht. (S. C15)

- Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz wurden redaktionell ergänzt. (S. C17)
- Festsetzung zu Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden redaktionell ergänzt. (S. C18)
- Formulierung zur Begrünung von Stellplätzen redaktionell ergänzt. (S. C19)
- Festsetzungen zur Höhe von Einfriedung der Vorgärten wurde ergänzt. (S. C24-25)
- Festsetzung zur naturnahen Gestaltung von Vorgartenflächen wurde ergänzt. (S. C25)
- Festsetzung zu Werbeanlagen in den Urbanen Gebieten wurde redaktionell überarbeitet und um einen Hinweis zu den Anforderungen an Werbeanlagen gemäß des Straßen- und Wegegesetzes ergänzt. (S. C26)
- Es wurden zusätzliche Hinweise zur Luftbildauswertung auf Kampfmittel und zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten redaktionell aufgenommen. (S. C28)

Begründung

- Verfahrensangaben wurden entsprechend des abschließenden Planstands ergänzt. (S. D4-5)
- Die Planungsvorgaben zur Landschaftsplan Bielefeld-Senne wurden ergänzt. (S. D6)
- Die Planungsvorgaben aus den INSEK wurden aktualisiert (S. D6)
- Zur Verkehrssituation wurden durch redaktionelle Anpassungen aktualisiert (S. D8)
- Die Darstellung der Umweltsituation wurde dem Planstand redaktionell angepasst. (S. D12)
- Die Darstellung der Ver- und Entsorgungssituation wurde im Kapitel Niederschlagswasser entsprechend des vorliegenden Entwässerungskonzepts (Röver 2019) und der Ergebnisse der fachlichen Abstimmung ergänzt. (S. D17-18)
- Die Darstellungen zum städtebaulichen Konzept wurden in den Kapiteln „Städtebauliches Umfeld“, Städtebauliches Konzept und Klimaschutzsiedlung geringfügig aktualisiert und ergänzt. (S. D19-21)
- Daten zur Wohnungsbauförderungen wurden aktualisiert und das Kapitel um Inhalte zum städtebaulichen Vertrag und den Bezug zur Baulandstrategie ergänzt. (S. D 21-22)
- Die Darstellung des Verkehrskonzepts wurden redaktionell aktualisiert und um die Sachlage zu den Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung öffentlicher oder privater Wohnweg ergänzt. (S. D23-25)
- Angaben zum ÖPNV und zum ruhenden Verkehr und zur Paderborner Straße wurden dem Sachstand entsprechend aktualisiert. (S. 25-26)
- Die Maßnahmen zum Lärmschutz wurden zur Klarstellung geringfügig redaktionell ergänzt. (S. D27-29)

- Die Darstellung zu den Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft wurden geringfügig aktualisiert. (S. 29)
- Die Darstellung zur Eingriffsausgleichsbilanzierung wurde an die Fortschreibung des Umweltberichts redaktionell angepasst. (S. 30)
- Es wurde ein Kapitel „Auswirkungen auf sonstige Planungen“ ergänzt. Darin sind Auswirkungen auf den landschaftsplan Bielefeld-Senne, auf den Bebauungsplan I/St19 und das INSEK Stadtumbau Sennestadt gesondert beschrieben. (S. D31-32)
- Das Kapitel Festsetzungen wurde auf der Grundlage der Änderungen und Ergänzungen zu Anlage C und den Abwägungsempfehlungen aus Anlage A 2 redaktionell angepasst und ergänzt. (S. D32-47)
- Ein Kapitel mit Hinweisen zur Kampfmittelüberprüfung wurde ergänzt. (S. D48)
- Die Flächenbilanz wurde aktualisiert (S. D49)
- Das Kapitel „Kosten“ wurde aktualisiert und um gesonderte Darstellungen zur Berechnung zum Spielflächenbedarfs, zum Stadtumbauprojekt „Waldpark“, zum städtebaulichen Vertrag und zum öffentlich geförderten Wohnungsbau ergänzt. (S. D50)
- Eine Liste den Gutachten und Quellenangaben wurde ergänzt. (S. D52)

Umweltbericht

- Gliederung an aktuell geltende Fassung des BauGB angepasst.
- Aussagen zum Klimatopcharakter wurden angepasst. (S. E25)
- Aussagen zum Schallschutz wurden angepasst. (S. E46-47)
- Eingriffsausgleichsbilanzierung wurde aktualisiert. (S. E53-59)

A 2.3 Auswertung der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

In der Zeit vom 20.10.2017 bis 20.11.2017 hat der Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Bürger hatten in dieser Zeit Gelegenheit zur Äußerung.

Bis zum Ende der Frist sind zwei schriftliche Äußerungen eingegangen. Ein Anlieger hat sich mit Schreiben vom 21.12.2017 nicht fristgerecht schriftlich geäußert. Auch die nicht fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und für die Vorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind nachfolgend dokumentiert:

Anlieger 1 (siehe Anlage A 2.3.1)

Der Anlieger ist Eigentümer der Flurstücke 1220, 1247 und 1248 und beabsichtigt diese Flächen selbst zu entwickeln.

Er regt zu Ziffer 4.2. „Maß der baulichen Nutzung“ an, die Festsetzung zu den Staffelgeschossen zu streichen und es bei der Regelung der BauO NRW bei 4 Vollgeschossen zu belassen. Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse entsprechen nicht den Vorstellungen des Anliegers. Er interpretiert die Festsetzung als Zwang die Untergeschosse mit der maximal möglichen Größe zu planen. Er beabsichtige Einzelgebäude in aufgelockerter Bebauung zu errichten, die seinem Verständnis eines Unternehmens-Campus entsprechen.

Stellungnahme:

Der Anlieger ist Eigentümer von drei Flurstücken innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans und beabsichtigt diese Flächen auf der Grundlage des Bebauungsplans zu entwickeln. Auch wenn der Anlieger bei seinen Einwendungen verschiedentlich Vorstellungen für eine mögliche Bebauung formuliert, werden keine Pläne für ein konkretes Vorhaben im Sinne des §12 BauGB vorgelegt. Für die Abwägung ist somit analog zu einem Angebotsplan von einer Vielzahl von möglichen Entwicklungsszenarien auszugehen. Das vorgebrachte Ziel Einzelgebäude im Sinne eines Campus zu errichten ist möglich. Die Festsetzung zur Obergrenze von 400 m² und 20 m entlang der Baugrenze entspricht einem ohnehin darzustellenden Brandabschnitt (Nutzungseinheit). Die Interpretation des Anliegers, die Festsetzung zwänge die Untergeschosse mit der maximal möglichen Größe zu planen, trifft nicht zu. Die formulierte Absicht Einzelgebäude in aufgelockerter Bebauung zu errichten, die seinem Verständnis eines Unternehmens-Campus entsprechen, ist innerhalb der Festsetzungen möglich.

Zur Anregung in Bezug auf die Staffelgeschosse: Mit Rechtskraft der Änderung zur Landesbauordnung NRW (BauONW) wurde die Definition zu Staffelgeschossen neu geregelt. Die Definition ist nunmehr eindeutiger und einfacher geworden. Die Festsetzungen zu Ziffer 4.2. „Maß der baulichen Nutzung“ werden mit der Satzungsfassung an die neue Rechtslage angepasst, die der Anregung des Anrainers weitgehend entgegenkommt, ohne das städtebauliche Ziel der Festsetzung aufzugeben.

Städtebauliches Ziel ist es, in den Obergeschossen eine kleinteilige Gliederung zu erreichen.

Der Anregung zur Änderung der Zahl der Vollgeschosse wird nicht gefolgt. Der Anregung zur Streichung der Festsetzung von Staffelgeschossen wird sinngemäß durch redaktionelle Anpassung an die geänderte Landesbauordnung gefolgt.

Der Anlieger begrüßt die möglichen 4-6 Vollgeschosse im Baufeld MU4. Er regt allerdings an, die Gebäudehöhe von 22 m auf 25 m zu erhöhen, weil diese bei der geplanten Nutzung als Verwaltungsgebäude mit Geschosshöhen von 3,50 m - 4,00 m nicht ausreicht

Stellungnahme:

Der Anregung stehen zunächst vorgebrachte öffentliche Belange entgegen. Ein Träger öffentlicher Belange formuliert Bedenken zum Standort und regt an, die geplante Gebäudeakzentuierung an anderer Stelle vorzusehen. Eine Abwägung der vorgebrachten öffentlichen Belange mit den Belangen des Anliegers lässt jedoch keine städtebaulichen Gründe erkennen, die einen Verzicht auf eine Akzentuierung im Urbanen Gebiet MU4 angemessen erscheinen lassen. Für die Gebäudehöhe ausschlaggebend sind die städtebauliche Maßstäblichkeit der Gebäude-Kubaturen, die Rücksicht auf kleinteilige Nachbarbebauung und die gestalterisch zurückhaltende Einbettung in das neu zu schaffende Ortsbild. Bleibt das Gebäude in einem begrenzten Rahmen, der mit 22 m unterhalb der Hochhausgrenze gegeben ist, kann die städtebauliche Akzentuierung angesamt als angemessen gelten. Die Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgte bereits zum Entwurfsbeschluss unter Abwägung der vorgenannten städtebaulichen und nachbarlichen Belange (vgl. Anlage A1, A1.1 Auswertung frühzeitiger Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB). Das Ziel des Anliegers, einen Unternehmens-Campus zu erreichen entspricht grundsätzlich den Zielen des Bebauungsplans. Es wären jedoch bereits abgewogene städtebauliche und nachbarliche Belange von einer weiteren Erhöhung des Gebäudes negativ betroffen.

Der Anregung wird nicht gefolgt

Der Anlieger gibt an, dass die Grenzen der Baufelder im MU 3 die Entwurfsmöglichkeiten für eine Bebauung zu stark einschränke und die Trennung der Baufelder verhindere eine aufgelockerte Bebauung des Grundstücks mit mehreren einzelnen Gebäuden. Ferner behindere die Tiefe der Baufelder eine senkrecht zur Straße verlaufende Bebauung. Der Anlieger regt eine Baufeldtiefe von 30 Metern an und beruft sich auf die Abstandsflächenregelung als ausreichendes Regularium. Zudem benötige der Anlieger eine mögliche Anbindung zwischen Neubau und Bestandsgebäude, da die Infrastruktur für eine Erweiterung bereits geschaffen wurde. Der entstehende Aufwand sei nicht zumutbar. Er regt mit einer Skizze (Anlage A 2.3.2) Baugrenzen nach seinen Vorstellungen an.

Stellungnahme:

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte bereits mit dem Entwurfsbeschluss in Abwägung der städtebaulichen Belange des angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ sowie nachbarlichen Belangen gegenüber südlich, östlich und nördlich angrenzenden Grundstücken. Es sind zur städtebaulichen Ordnung Beschränkungen beim Maß der baulichen Nutzung und der Stellung baulicher Anlagen erforderlich, die eine Differenzierung der Baufelder erfordern. Der Bebauungsplan ermöglicht durch seine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Stellung baulicher Anlagen eine überwiegende Viergeschossigkeit mit einem gezielt verorteten Bereich, in dem sechs Vollgeschosse zur städtebaulichen Akzentuierung zulässig sind.

Einer vollständig uneingeschränkten Bebaubarkeit stehen nachbarliche Belange sowie Belange des Orts- und Landschaftsbildes und städtebauliche Belange entgegen. Mit der Entwurfsfassung wurde bereits eine Empfehlung vorgelegt, wie die seinerzeit vorgebrachten Nutzungsanforderungen des Anliegers in eine insgesamt verträgliche städtebauliche Lösung integriert werden können. Vor diesem städtebaulichen Hintergrund werden die Anregungen zur weiteren Ausweitung der Baugrenzen zurückgewiesen. Eine „Einschränkung der Entwurfsmöglichkeiten“ ist ein hinzunehmendes Prinzip städtebaulicher Ordnung in Abwägung öffentlicher und privater Belange.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen merkt der Anlieger an, dass es grundsätzlich sinnvoll und erstrebenswert sei, die neu zu schaffenden Stellplätze weitestgehend unterirdisch anzulegen. Seine derzeitigen Planungen gingen jedoch noch einen Schritt weiter. Er beabsichtige die notwendigen Stellplätze in offenen unterirdischen Carports anzulegen und auf deren Dächern Flächen in der Art eines partiell begrüntem Steingartens anzulegen, dessen Wanne gleichzeitig als Regenwasser-Rückhaltebecken dient. Vor diesem Hintergrund sieht er eine Einschränkung darin, Stellplätze nur in den Baufeldern zu gestatten. Damit würde sich seine Planung nicht umsetzen lassen, da die bebaubaren Flächen durch Gebäude, Erschließung und Nebenanlagen beansprucht werden. Er bittet darum, dass unterirdische Stellplätze nicht nur unterhalb von Gebäuden oder unterhalb der ausgewiesenen Baufelder, sondern auch unterhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig sind, sofern Maßnahmen zur Wasserhaltung getroffen werden. Ferner regt er an, dass die heute bestehenden 87 genehmigten oberirdischen Stellplätze, erhalten bleiben müssen und nach Bedarf an anderer Stelle neu angelegt werden dürfen.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan ermöglicht diese Art der Nutzung grundsätzlich innerhalb der bebaubaren Flächen. Aufgrund der Tatsache, dass diese Art der Anlage von Stellplätzen vollständig auf die Grundflächenzahl anzurechnen ist, die der Bebauungsplan durch Festsetzung im MU auf 0,6 beschränkt, würde eine Ausweitung oder beliebige Freigabe von Flächen für Stellplätze insgesamt unangemessene und ungeordnete

Flächenversiegelung nach sich ziehen. Die Anlage von Stellplätzen wurde im Bebauungsplan mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer angemessenen Vermeidung von Flächenversiegelung gezielt beschränkt. Diese öffentlichen Belange überwiegen dem privaten Ziel einer bestimmten Art der Anlage von Stellplätzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten ausreichende Möglichkeiten zur Anlage von Stellplätzen. Städtebauliches Ziel ist die bevorzugte Unterbringung von ruhendem Verkehr in Tiefgaragen und die Anlage von gezielten Teilbereichen für oberirdische Stellplätze, die zu begrünen sind.

Die durch Baugenehmigungsverfahren bereits genehmigte Stellplätze des Anliegers unterliegen dem Bestandsschutz.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Anlieger gibt zu bedenken, dass die festgesetzte Beschränkung der Ein- und Ausfahrten zu den Baufelder MU3 und MU4 seine Planungsmöglichkeiten zu sehr einschränke. Eine genaue Festlegung von Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sei derzeit noch nicht möglich, da seine Planung noch nicht soweit fortgeschritten ist. Er regt an, auf diese Festsetzungen zu verzichten.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan setzt Beschränkungen für Ein- und Ausfahrten fest. Dies hat den städtebaulichen und verkehrlichen Hintergrund, dass die Grundstückszufahren entlang der Planstraße städtebaulich geordnet und Konflikte mit öffentlichen Stellplätzen in der Planstraße 2 vermieden werden sollen. Diese städtebaulichen Ziele stellen Grundzüge der Planung dar, die auch an anderer Stelle im Plangebiet als Prinzip städtebaulicher Ordnung angewandt werden. Sie sind insgesamt mit hinnehmbaren Beschränkungen der privaten Grundstücknutzung verbunden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Anlieger stimmt einem Wegerecht zur Querung seiner Grundstücke zu, sofern die Querung fußläufig erfolgt. Einem Wegerecht für Fahrzeuge stimme er jedoch nicht zu.

Der Anlieger könne zudem die Notwendigkeit für festgeschriebene Leitungsrechte derzeit nicht erkennen und bittet daher darum, von einer derartigen Festlegung abzusehen. Für begründete Leitungsführungen in Abstimmung mit unseren Planungen sei er jedoch prinzipiell offen. Er bittet die genaue Positionierung des Wegerechts entsprechend einer eingereichten Skizze (*Anlage A 2.3.3*) anzupassen.

Stellungnahme:

Zu den festgesetzten Geh-Fahr und Leistungsrechten wird klargestellt, dass damit entgegen der Befürchtung des Anliegers keine Durchfahrtmöglichkeit verbunden ist. Das Fahrrecht bezieht sich auf die Anforderung des Umweltbetriebs an derartige Rechte. Der Bebauungsplan kann zudem keine Beschränkungen nach Straßenverkehrsordnung

festsetzen. Um der Anregung des Anliegers zu entsprechen wäre eine Beschilderung zu vereinbaren (z.B. Zeichen 239 „Sonderweg Fußgänger“).

Die Lage des einzutragenden Leitungsrechts setzt der Bebauungsplan nach den Erfordernissen der Träger öffentlicher Belange fest. Das bedeutet nicht, dass eine Leitungsverlegung und Wegebefestigung ohne vertraglich gesichertes Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer und seinen baulichen Vorhaben erfolgt. Auch ist es möglich die spätere Eintragung des Rechts nach den tatsächlichen Erfordernissen innerhalb der festgesetzten Flächen vorzunehmen. Der Bebauungsplan setzt den öffentlich-rechtlichen Rahmen.

Der Anregung wird in Teilen gefolgt.

Zu den örtlichen Bauvorschriften kritisiert der Anlieger die festgesetzten Einschränkungen zu Werbeanlagen, die so nicht akzeptabel für ein gewerblich genutztes Gebiet sein. Er lege bei der Erweiterung seiner Firmenzentrale größten Wert darauf, dass einerseits die bestehenden Werbeflächen (Firmenlogos an der Fassade sowie Schilderanlagen) nicht eingeschränkt werden und darüber hinaus auch an den neu entstehenden Gebäuden und Zufahrten angemessene Werbe- und Hinweisanlagen errichtet werden können. Gegen die Festlegung einer Maximalgröße für Werbeanlagen, die sich allerdings an der genehmigten Werbung des Bestandsgebäudes zu orientieren hat, gäbe es jedoch nichts einzuwenden. Er regt an die Festsetzung zur Beschränkung der Werbeanlagen an seiner bestehenden Werbeanlage zu orientieren.

Stellungnahme:

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken die Zulässigkeit von Werbeanlagen aus städtebaulichen Gründen. Ferner weist der Straßenbaulastträger auf öffentliche Belange mit Notwendigkeit zur Beschränkung von Werbeanlagen hin. Die heute am Bestandgebäude des Anliegers angebrachte und genehmigte Werbeanlage ist grundsätzlich unproblematisch und genießt Bestandsschutz. Der Anregung kann insofern entsprochen werden, dass die maximale Größe zulässiger Werbeanlagen an der vorhandenen, genehmigten Anlage des Anliegers orientiert wird. Die Örtlichen Bauvorschriften werden im Sinne der Anregung in Abwägung mit den öffentlichen Belangen des Straßenbaulastträgers angepasst.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anlieger ergänzt seine Stellungnahme mit einer Liste „Allgemeine Auslegungen“ wie folgt:

1. Kleinflächiger Einzelhandel im Sinne eines Kiosks o. ähnlich ist zulässig.
2. Die festgelegte GRZ von 0,6 bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Für Nebenanlagen, Stellplätze usw. ist gern. BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3. Stellplätze sind nicht nur unterhalb von Gebäuden, sondern unterhalb der ausgewiesenen Baufelder generell zulässig.
4. Bei Flachdächern ist keine extensive Begrünung erforderlich, wenn Solartechnik installiert wird.
5. Die festgelegten Gesamthöhen richten sich nach dem angegebenen oberen und unteren Bezugspunkt. Technische Anlagen auf den Dächern wie Solarzellen, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sowie Aufzugsüberfahrten bleiben bei der Bemessung außer Betracht.
6. Satellitenempfangsanlagen sind auch auf dem Dach zulässig.
7. Nebenanlagen zur Freiraumgestaltung und Nebenanlagen bis max. 30m³ als Gebäude sind zulässig.
8. Eine farbliche Akzentuierung unserer neuen Gebäude, ähnlich dem Bestandsgebäude, insbesondere in der Firmenfarbe der Fa. Piening (Orange-Farbtönen), ist zulässig.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Aufweitung der Farbpalette kann der Anregung nur eingeschränkt entsprochen werden. Die Farben der Sennestadt, die den örtlichen Bauvorschriften zugrunde liegen, resultieren aus dem Prozess zum Stadtumbau Sennestadt und sind ein wesentliches Mittel zum Erhalt und zur Fortentwicklung des Ortsbilds in der Sennestadt. Dies ist ausführlich im Bebauungsplan begründet. Gleichwohl bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit, dass abweichende Farben aus Ausnahme zugelassen werden können, wenn sie den Zielen des Bebauungsplans nicht wesentlich widersprechen. Aufgrund der Tatsache, dass der Orangeton als Firmenfarbe des Anliegers bereits an einem Gebäude eingesetzt ist, könnte dieser Farbton unter diesen Ausnahmetatbestand fallen, wenn dies der städtebaulichen Zusammenfassung des geplanten Campus dient. Dem Anliegen kann so ohne Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans entsprochen werden.

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die vorgebrachte Liste der „Allgemeinen Auslegung“ wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt, da es sich nur um die Wiedergabe von Planinhalten handelt.

Anlieger 2

Der betroffene Bürger ist Anwohner des Netzwegs und nimmt Stellung zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Er macht erhebliche Nachteile für sein Grundstück aufgrund der Neudarstellung von Waldflächen gegenüber Wohnbauflächen geltend. Er befürchtet eine Entwertung seines Grundstücks, auf dem eine Planung bereits 3 Bauplätze vorsehen würde. In seinen Einwendungen dazu hatte er bereits die Erweiterung auf vier Bauplätze angeregt, um die Grundstücke optimal auszunutzen. Durch die Umwidmung der Flächen hinter seinen

Grundstücken zu Waldflächen und damit die Einbeziehung in das angrenzende Wasserschutzgebiet befürchtet er Auswirkungen auf die zukünftige Grundstücksnutzung und regt an dies vorab zu klären.

Sollte dies nicht zugesichert werden, werde sein verfassungsrechtlich gesichertes Recht auf Eigentum (Art. 14 GG) in unverhältnismäßiger Weise beeinträchtigt und die Planung sei zu ändern, da entgegenstehende höherwertige Verfassungsgüter seitens der Verwaltung nicht dargelegt wurden. Die Planung berücksichtige nicht die Belange der Betroffenen in ausreichendem Maße und solle eingestellt werden, wenn die angeregten „Mindeständerungen“ nicht umgesetzt werden können.

Stellungnahme:

Der Anlieger gibt keine Stellungnahme zum Bebauungsplan ab. Er ist davon als Anwohner des Netzwegs auch nicht unmittelbar betroffen. Es sind keine Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die Anregungen betreffen allein die 229. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Mit der Begründung der 229. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde dargelegt, dass die Rücknahme einer bislang baulich nicht in Anspruch genommenen „Wohnbaufläche“ im Teilbereich B Württemberger Allee/Netzweg im Hinblick auf die Anpassung an die landesplanerischen Ziele als Flächenausgleich für die im FNP-Änderungs-Teilbereich A (Schillinggelände) erfolgt.

Für die Grundstücke des Anliegers besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 19.1 "Wohngebiet Württemberger Allee" wurde durch den Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 18.05.2006 mehrheitlich abgelehnt. Im Flächennutzungsplan bleibt die Darstellung einer Wohnbaufläche für die betroffenen Grundstücke unverändert. Die Bebaubarkeit der Grundstücke und damit die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach dem Ergebnis einer individuellen Beurteilung im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB. Diese individuelle Beurteilung kann z.B. im Zuge einer Bauvoranfrage erfolgen. Die Anregungen des Anliegers begründen somit keine Maßnahmen im 229. FNP-Änderungsverfahren.

Der Anregung wird nicht gefolgt

Anlieger 3

Der Anlieger ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Sennestadt, Flur 13, Flurstück 1210 (3.456 m²) und Flurstück 1221 (3.248 m²). Beide Grundstücke liegen innerhalb der Grenze des Bebauungsplans und sind dort als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen.

Die Anlieger gibt an, dass es Ihm die Offenlegung des Bebauungsplans in der Zeit vom 20.10-20.11.2017 entgangen sei und bittet um Überprüfung, ob seine Anregungen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan berücksichtigt werden können oder ob nach § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlegung möglich ist.

Der Anlieger gibt zwei Hinweise:

1. Das Flurstück 1210 grenzt auf einer Länge von etwa 100 m nordöstlich an die Paderborner Straße (L756). Im mittleren Bereich dieses Flurstücks ist das vorhandene Wohnhaus in einem Baufenster festgesetzt. Nordwestlich ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein Baufenster ausgewiesen in den Maßen 20 m x 36 m. Dieses Baufenster reicht zum überwiegenden Teil auch in das Flurstück 1221 hinein.

Südöstlich des vorhandenen Wohnhauses ist auf den Flurstücken 1210 und 1221 ein weiteres Baufenster ausgewiesen in den Maßen 20 m x 46 m. Als Erschließung für beide Grundstücke und die dort festgesetzte Bebauung ist lediglich eine vorhandene, 6,5 m breite Zufahrt zur Paderborner Straße vorgesehen. Diese Zufahrt dient bisher ausschließlich dem vorhandenen zweigeschossigen Wohnhaus des Anliegers. Für die beiden zusätzlichen Baufenster fehle es jedoch an einer Erschließung.

2. Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 1210 sind Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Auf dem Grundstück befinden sich an dieser Stelle fünf Garagen. Eine Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist an dieser Stelle nicht möglich.

Sollten sich aus den vorgetragenen Hinweisen eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs ergeben, so bittet der Anlieger um ein weiteres Gespräch.

In diesem Falle würde er gerne Vorschläge zur Lage und Gestaltung vorgesehener Baukörper einbringen.

Stellungnahme:

Die Eingabe des Anwohners ist unstrittig nicht fristgerecht eingegangen. Gemäß § 3 (2) BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben. Mit der Eingabe wurden zwei Hinweise (Argumente) vorgebracht. Mit den Hinweisen sind keine Einwendungen verbunden, die nicht auch fristgerecht hätten vorgebracht werden können.

Gleichwohl sollen die Hinweise der Eingabe bei der Erstellung der Satzungsfassung wie nachfolgend beschrieben berücksichtigt werden. Die Grundzüge der Planung sind davon nicht betroffen.

Die Flurstücke des Anliegers liegen im Bereich der sogenannten Villengrundstücke für die der Bebauungsplan aufgrund seiner städtebaulichen Besonderheit auch besondere städtebauliche Ziele beschreibt. Diese Besonderheit wird insgesamt durch die stadtraumprägend durchgrüneten Grundstücke geprägt, die nach Norden von einer durchgehenden Einfriedung entlang der Paderborner-Straße begrenzt werden, sowie dem teilweise alten Baumbestand.

Zu Hinweis 1: Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine behutsame Nachverdichtung unter Beibehaltung des

grundlegenden Charakters dieses Bereichs ab. Ferner ist bei einer Neubebauung der bebaubaren Flächen davon auszugehen, dass vorhandene Grundstücke je nach individuellem Vorhaben neu geordnet werden müssen. Somit orientieren sich die Baufelder nicht zwingend an vorhandenen Grenzen und es werden keine verbindlichen Festsetzungen zu Lage und Dimension von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung zukünftiger Gebäude gemacht. Dies ist aufgrund der beschränkten Dimension möglicher Bebauung insgesamt angemessen und bietet bewusst sehr individuelle Chancen der Grundstücksneuordnung und Bebauung. Auf eine Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen wurde zugunsten individueller privater Lösungen verzichtet. Die Beschränkung auf eine Ausfahrt von 6,50 und damit in der Breite einer einschlägigen Siedlungseinmündung geschieht in Abwägung vorgebrachter öffentlicher Belange des Straßenbaulastträgers, der ein Verzicht auf zusätzliche Zufahrten zur Paderborner Straße (L756) fordert. Der Bebauungsplan sichert vorhandene Einfahrten in einer ausreichenden Breite, die auch eine Erschließung der, in Art und Maß der baulichen Nutzung beschränkten Neubebauung angemessen ermöglicht.

In Abwägung mit vorgebrachten öffentlichen Belangen der Stadtentwässerung wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die bei einer Neuanlage privater Entwässerungsanlagen ein Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld sichert. Dies kommt im Grundsatz dem Hinweis des Anliegers nach ausreichender Regelung der Erschließung entgegen, lässt weiterhin größtmögliche Flexibilität der Grundstücksnutzung zu und ist für den Maßstab der hier möglichen Bebauung insgesamt angemessen.

Zu Hinweis 2: Die Baumbestände wurden entsprechend des Hinweises erneut überprüft. Im Bereich der Garagen mit der Festsetzung für den Erhalt von Bäumen handelt es sich um eine erhaltenswerte Linde, einen Spitz-Ahorn sowie einen Ilex (Stechpalme) mit im Unterwuchs vorhandenen Ziergehölzen.

Städtebauliches Ziel war es, entlang der Paderborner Straße eine Gehölzkulisse entsprechend des heutigen Erscheinungsbildes zu erhalten. Deshalb wurden die insgesamt drei gleichlautenden Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen entlang der Paderborner Straße getroffen. Auch wenn mit Ausnahme der o. g. einheimischen Bäume die weiteren Gehölze nur von einem vergleichsweise geringen ökologischen Wert und aus landschaftsökologischer Sicht nicht zwingend erhaltenswürdig sind, ist deren städtebauliche Wirkung als Abgrenzung zu Paderborner Straße – völlig unabhängig von den Garagen -bedeutsam. Aus diesem Grund wurden die erhaltenswürdigen Bäume sind zwischen ca. 20 Jahre (Ilex) und 50 Jahre (Linde und Spitz-Ahorn) nicht als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt, sondern unabhängig von den vorhandenen Garagen als zusammenhängende Fläche zur Erhaltung. Ziel ist eine insgesamt grüne Abgrenzung zur Paderborner Straße. Die Festsetzung wurde mit der Überarbeitung des Umweltberichts zur Satzungsfassung auf der Grundlage des Hinweises leicht angepasst.

Die Eingaben des Anliegers sollen in der Begründung zum Bebauungsplan einer näheren Erläuterung der Sachverhalte dienen. Auswirkungen auf die Planung sind damit nicht verbunden. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Jung Stadtkonzepte, Stadtplaner und Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft

Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

ANLAGEN

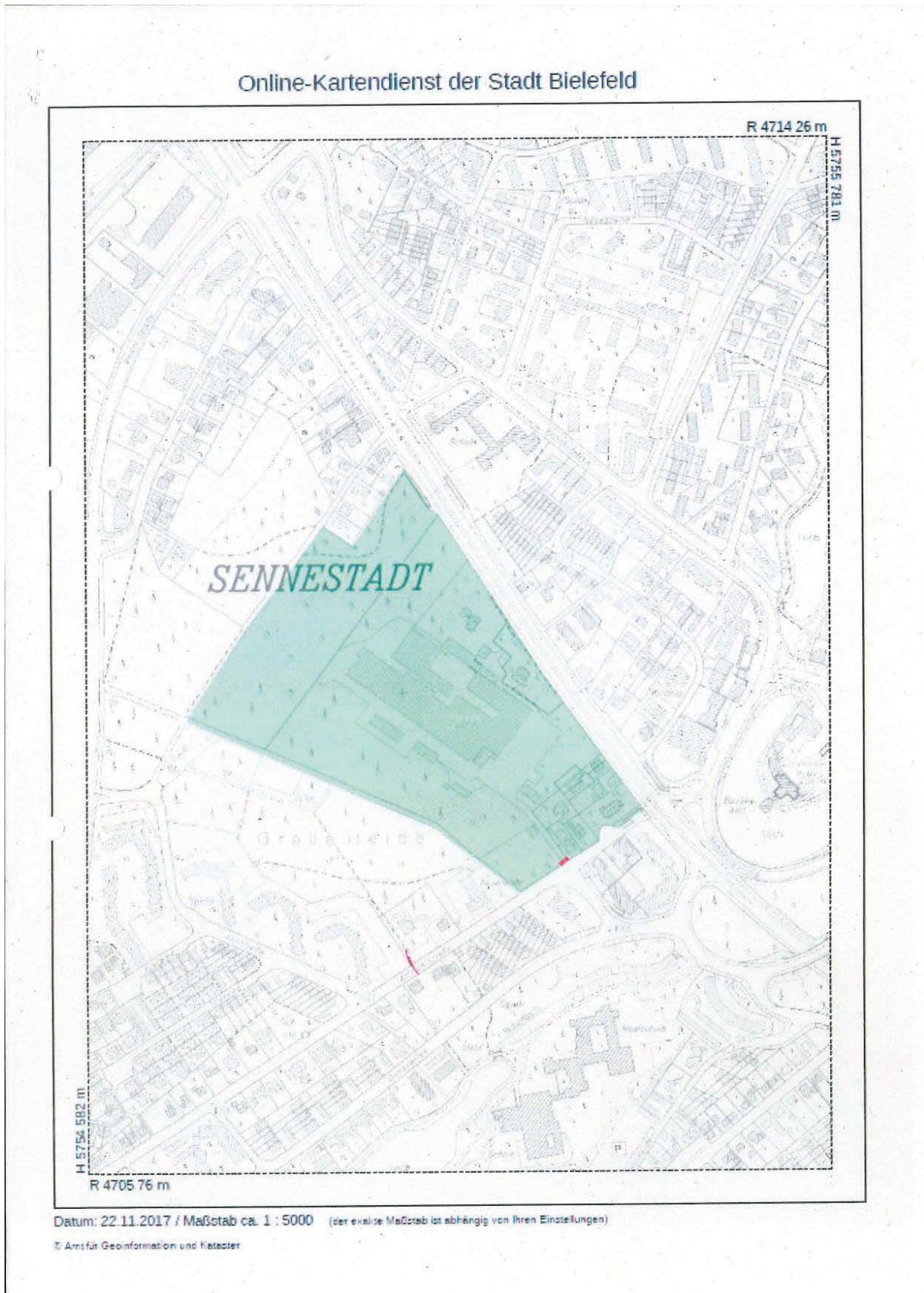
A 2.2.1 Darstellung der Flächen mit Verdacht auf Kampfmittel

A 2.3.1 Stellungnahme Anlieger 1

A 2.3.2 Skizze Anlieger 1 zu Baufeldern

A 2.3.3 Skizze Anlieger 1 zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Anlage A 2.2.1.



Anlage A 2.3.1

Stadt Bielefeld
Bauamt
33597 Bielefeld

STADT BIELEFELD - Bauamt -			
Eing.: 22. Nov. 2017			AL
600.1 11/12	600.2	600.3 31/32	600.4 PM41/42
600.5 PM/51/52	600.6 61/62	600.7 7.1/7.2	



Bielefeld, 18. November 2017

Offenlegung B-Plan Nr. I/St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Flurstücke 1220, 1247 und 1248 nehmen wir hiermit Stellung zu dem o.a. Bebauungsplan und bitten darum, unsere nachfolgend aufgeführten Anregungen und Änderungswünsche in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

zu Ziffer 4.2. Maß der baulichen Nutzung

hier: Zahl der Vollgeschosse im Sinne des §2 (5) BauO NW – (Seite C7)

Die Vorgabe, in dem urbanen Bereich MU3 oberhalb des 2. Vollgeschosses ausschließlich Staffelgeschosse zuzulassen, die zudem in der Größe und Position begrenzt sind, entspricht nicht unseren Vorstellungen.

Hierdurch wären wir gezwungen, die untersten beiden Geschosse in der maximalen Größe zu planen und damit einen durchgehenden Gebäuderiegel zu bauen, auf den dann noch weitere Gebäude gesetzt würden.

Da die Wirkung eines Gebäudes maßgeblich von den unteren Geschossen geprägt wird, würde der Eindruck eines sehr großen Blockes entstehen. Auch die Flächenversiegelung wäre in diesem Fall deutlich höher als bei den von uns angedachten Einzelhäusern.

Die Regelung der Staffelgeschosse aus der BauO NRW reicht nach unserer Auffassung völlig aus, um durch eine abgewogene Positionierung von Einzelhäusern eine aufgelockerte Bebauung zu realisieren, die unserem Verständnis eines Unternehmens-Campus entspricht.

- **Wir bitten darum, diese Festsetzung zu streichen und es bei der Regelung der BauO NRW bei 4 Vollgeschossen zu belassen.**

9

hier: Baufeld MU4

Die ausgewiesene Geschossigkeit von 4-6 Vollgeschossen im Baufeld MU4 begrüßen wir, müssen allerdings feststellen, dass die vorgeschriebene Gebäudehöhe für die geplante Nutzung als Verwaltungsgebäude nicht ausreicht, da hier mit einer Geschosshöhe 3,50 m – 4,00 m geplant werden muss.

- **Wir bitten um eine Anpassung der Festsetzung von derzeit 22m auf 25m zulässige Höhe für das Baufeld MU4-B**

zu Ziffer 4.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**hier: Baugrenze – (Seite C9)**

Die im Bebauungsplan festgeschriebene Positionierung der Baufelder MU3 schränkt unsere Entwurfsmöglichkeiten für eine Bebauung zu sehr ein. Die Trennung der Baufelder verhindert beispielsweise eine aufgelockerte Bebauung des Grundstücks mit mehreren einzelnen Gebäuden.

Die Tiefe der Baufelder behindert eine senkrecht zur Straße verlaufende Bebauung, obwohl diese weniger massiv wirken würde als eine parallel zur Straße verlaufende Bebauung.

Zweckmäßig wäre ein Baufeld als Streifen mit vorderer und hinterer Begrenzungslinie mit einer Tiefe von 30 Metern, in dem die Einzelabstände der Gebäude durch die Abstandsflächenregelung bestimmt werden.

Weiterhin benötigen wir eine Anbindung zwischen Neubau und Bestandsgebäude, da die Infrastruktur für eine Erweiterung (genehmigter 2. Bauabschnitt) bereits geschaffen wurde und sonst komplett neu erforderlich wäre. Der entstehende Aufwand ist nicht zumutbar.

Aus Gründen der Erschließung und im Sinne einer aufgelockerten Bebauung ist das Baufeld MU4 dem Grenzverlauf anzupassen: Schräge in Richtung Südost – siehe Skizze S2.

- **Wir bitten darum, die Baugrenzen aus unserer Skizze S2 so in den Bebauungsplan zu übernehmen (im Baufeld MU3 nur vordere und hintere Baugrenze mit 30 Meter Tiefe; Verbindung zwischen den Baufeldern MU6 MU4-A; MU4 an den Grenzverlauf angepasst).**

a

zu Ziffer 4.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**hier: Urbane Gebiete (MU) – (Seite C11)**

Dass neu zu schaffende Stellplätze weitestgehend unterirdisch anzulegen sind, halten wir für durchaus sinnvoll und erstrebenswert. Unsere Planungen gehen hier noch einen Schritt weiter, da wir beabsichtigen, unsere Stellplätze in offenen unterirdischen Carports zu schaffen.

Zur Freiraumgestaltung planen wir auf deren Dächern Flächen in der Art eines partiell begrünten Steingartens, dessen Wanne gleichzeitig als Regenwasser-Rückhaltebecken dient, so dass nach Regenfällen stets ein Teich entsteht.

Mit der Einschränkung, Stellplätze nur in den Baufeldern zu gestatten, würde sich diese Planung nicht umsetzen lassen, da die Flächen ja durch Gebäude, Erschließung und Nebenanlagen beansprucht werden.

- **Wir bitten darum, die Festsetzung so zu ändern, dass unterirdische Stellplätze nicht nur unterhalb von Gebäuden oder unterhalb der ausgewiesenen Baufelder, sondern auch unterhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig sind, sofern Maßnahmen zur Wasserhaltung getroffen werden.**

hier: Bestehende oberirdische Stellplätze

Zurzeit verfügen wir über 87 genehmigte oberirdische Stellplätze, von denen ein Teil so verbleiben wird.

Einige Stellplätze werden allerdings durch die neue Bebauung überbaut werden. Diese Stellplätze müssen uns erhalten bleiben und sollen nach Bedarf anders verteilt werden.

- **Wir bitten um Festsetzung, dass die bestehenden oberirdischen Stellplätze in gleicher Anzahl auf unseren Grundstücken, auch auf den nicht überbaubaren Flächen, erhalten bleiben oder neu angelegt werden dürfen.**

zu Ziffer 4.7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**hier: Ein- und Ausfahrten Baufelder MU3 und MU4 - (Seite C13)**

Die Untersagung von Ein- und Ausfahrten zu den Baufeldern MU3 und MU4 in festgelegten Bereichen schränkt die Planungsmöglichkeiten zu sehr ein. Eine genaue Festlegung von Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken ist derzeit noch nicht möglich, da unsere Planung noch nicht soweit fortgeschritten ist.

- **Wir bitten darum, von einer festen Positionierung von Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan abzusehen.**



zu Ziffer 4.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit- (Seite C13)**

Einem Wegerecht zur Querung unserer Grundstücke stimmen wir zu, sofern die Querung fußläufig erfolgt. Einem Wegerecht für Fahrzeuge stimmen wir nicht zu.

Die Notwendigkeit für festgeschriebene Leitungsrechte können wir derzeit nicht erkennen und bitten daher darum, von einer derartigen Festlegung abzusehen. Für begründete Leitungsführungen in Abstimmung mit unseren Planungen sind wir prinzipiell offen.

Die genaue Positionierung des Wegerechts bitten wir entsprechend der anliegenden Skizze S1 anzupassen.

- **Wir bitten um Anpassung der Festsetzung dahingehend, dass die mit GFL 1 bezeichnete Fläche entsprechend Skizze S1 angepasst wird und die ausgewiesene Fläche lediglich mit einem Wegerecht für Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit belastet wird.**
- **Einem Leitungsrecht stimmen wir nur bei nachvollziehbaren Erfordernissen und in Abstimmung zu.**

zu Ziffer 4.14. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)**hier: Werbeanlagen – (Seite C24)**

Die Einschränkungen, die zu Werbeanlagen getroffen worden sind, sind so nicht akzeptabel für ein gewerblich genutztes Gebiet.

Bei der Erweiterung unserer Firmenzentrale legen wir größten Wert darauf, dass einerseits die bestehenden Werbeflächen (Firmenlogos an der Fassade sowie Schilderanlagen) nicht eingeschränkt werden und darüber hinaus auch an den neu entstehenden Gebäuden und Zufahrten angemessene Werbe- und Hinweisanlagen errichtet werden können.

Die bestehende Werbung an unserem Bestandsgebäude ist sicherlich nicht übertrieben oder einer attraktiven Gestaltung des Gesamtgebietes abträglich.

Gegen die Festlegung einer Maximalgröße für Werbeanlagen, die sich allerdings an der genehmigten Werbung des Bestandsgebäudes zu orientieren hat, gibt es aus unserer Sicht nichts einzuwenden.

Dabei muss allerdings auch gewährleistet sein, dass die bestehenden Werbeanlagen in ihrer bestehenden Art und Größe auch bei Änderungen erhalten bleiben können.

- **Wir bitten darum, die Festsetzung so zu ändern, dass Werbeanlagen in den Bereichen MU3, MU4 und MU6 errichtet, geändert und erhalten werden können, sofern sie die Größe der in MU6 und MU4 vorhandenen Werbeanlagen nicht überschreiten.**

Allgemeine Auslegungen:

Bzgl. der Auslegung der Festsetzungen wurden uns bei Erörterung mit dem Bauamt folgende Auslegungen mitgeteilt:

1. Kleinflächiger Einzelhandel im Sinne eines Kiosk o. ähnlich ist zulässig.
2. Die festgelegte GRZ von 0,6 bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Für Nebenanlagen, Stellplätze usw. ist gem. BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
3. Stellplätze sind nicht nur unterhalb von Gebäuden, sondern unterhalb der ausgewiesenen Baufelder generell zulässig.
4. Bei Flachdächern ist keine extensive Begrünung erforderlich, wenn Solartechnik installiert wird.
5. Die festgelegten Gesamthöhen richten sich nach dem angegebenen oberen und unteren Bezugspunkt. Technische Anlagen auf den Dächern wie Solarzellen, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sowie Aufzugsüberfahrten bleiben bei der Bemessung außer Betracht.
6. Satellitenempfangsanlagen sind auch auf dem Dach zulässig.
7. Nebenanlagen zur Freiraumgestaltung und Nebenanlagen bis max. 30m³ als Gebäude sind zulässig.
8. Eine farbliche Akzentuierung unserer neuen Gebäude, ähnlich dem Bestandsgebäude, insbesondere in der Firmenfarbe der [REDACTED] ist zulässig.

Die hier dargelegten Auslegungen der Festsetzungen sind für uns Grundlage unserer Stellungnahme. Sollte es bzgl. der Auslegung dieser Punkte anderweitige Auffassungen geben, so bitten wir um umgehende schriftliche Mitteilung, da dies ggf. zu einer Erweiterung unserer Stellungnahme führen würde. Sofern uns keine anderweitige Auslegung zugeht, betrachten wir diese Auslegungen als verbindlich.

Für Rückfragen wie auch zur ausführlichen Erörterung unserer Stellungnahme stehen wir jederzeit gern zur Verfügung und würden uns über eine weitere intensive Einbeziehung in den weiteren Festsetzungsverlauf sehr freuen.

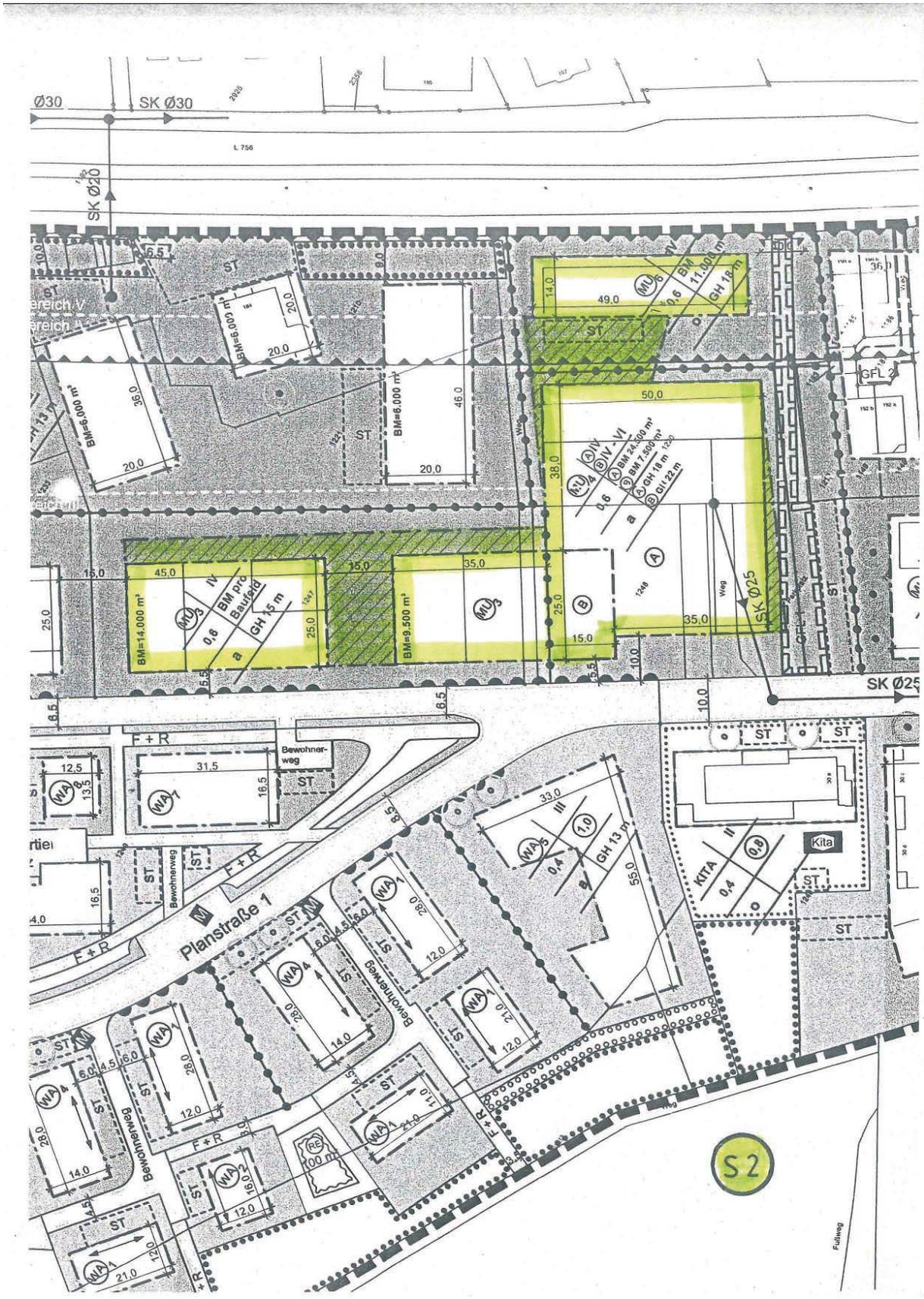
Freundliche Grüße

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Anlage A 2.3.2



Anlage A 2.3.3

