

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“

- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: Entwurf; Februar 2020

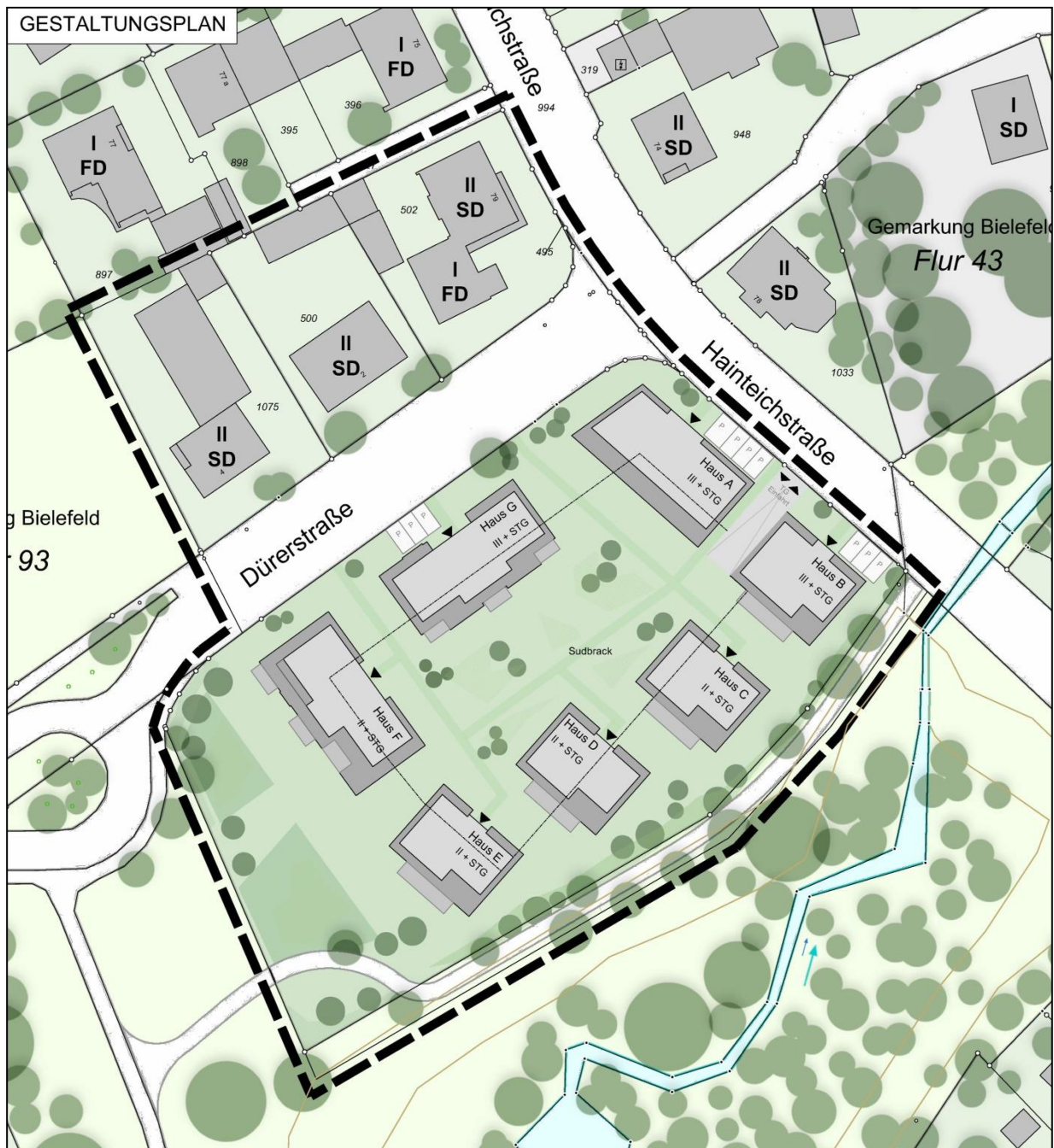
Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Vorentwurf



Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Vorentwurf



**1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ gefasst.

Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde am 02.07.2019 durch den Stadtentwicklungsausschuss, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 13.06.2019 gefasst.

Am 17.09.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins in den Räumlichkeiten der Freiw. Feuerwehr Gellershagen (Barlachstr. 100, 33613 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 09.09.2019 bis einschließlich dem 27.09.2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, sowie im Internet eingesehen werden.

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

Der Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist beigelegt.

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

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/1/25.02 "Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße"

im Gerätehaus der Löscharbeit Gellershagen, Barlachstraße 100 in Bielefeld, am 17.09.2019

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:00 Uhr

Teilnehmer:

Herr Dr. Sauer	Bezirksbürgermeister
Frau Geppert	Bauamt
Herr Pankow	Planungsbüro Enderweit + Partner GmbH
Herr Maushake	Planungsbüro Enderweit + Partner GmbH
ca. 12 interessierte Bürgerinnen und Bürger bzw. Mitglieder der Bezirksvertretung	

Herr Dr. Sauer eröffnet den Termin und stellt die anwesenden Vertreter der Verwaltung und des Planungsbüros vor. Er erläutert kurz den Verfahrensstand und die wirtschaftliche sowie städtebauliche Sinnhaftigkeit des Vorhabens.

Frau Geppert erläutert den Planungsanlass, den Stand und Ablauf des Verfahrens und weitere, über die Veranstaltung hinausgehende, Möglichkeiten der Beteiligung sowie den Umgang mit den eingehenden Stellungnahmen. Sie weist zudem darauf hin, dass das Protokoll nicht eine wörtliche Niederschrift, sondern eine thematisch geordnete und anonymisierte Zusammenfassung der Veranstaltung darstellt.

Herr Pankow zeigt und erläutert den Vorentwurf zum Bebauungsplan mittels Beamerpräsentation.

Zu der Planung werden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:

Es wird nach der **Definition eines Mischgebietes** gefragt. Es wird erläutert, dass in einem Mischgebiet zu gleichen Teilen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen anzusiedeln sind.

Es wird gefragt, wer der **Eigentümer der Fläche** ist und ob dies mit „Investor“ gleichzusetzen sei.

Seitens Verwaltung und Planern ist nicht klar, ob aus Datenschutzgründen der Name des Investors genannt werden darf. Es wird auf die Berichterstattung durch die Presse verwiesen.

Frau Geppert erläutert in diesem Zusammenhang auch die übliche Praxis des Dreiecksvertrages, welcher in der Stadt Bielefeld bei Bauleitplanverfahren angewendet wird, bei denen die Planung durch einen privaten Investor und ein externes Planungsbüro unter der Federführung der Stadt durchgeführt wird. Hierbei fungiert die Stadt Bielefeld als Auftraggeber und das Planungsbüro als Auftragnehmer.

Auf die Frage nach der **Anzahl der Tiefgaragenplätze** kann aufgrund des Planungsstandes noch keine genaue Auskunft gegeben werden. Es sind in etwa 100 Stellplätze vorgesehen. In den Gebäuden werden voraussichtlich 69 Wohn- sowie 2 Gewerbeeinheiten, in Form von nicht störendem Gewerbe (z. B. Büro, Kanzlei), untergebracht.

Es wird sich gegen die **räumliche Ausdehnung** und insbesondere gegen die **Höhe der Gebäude** ausgesprochen. Sie entspräche nicht der umliegenden Bebauung. In diesem Zusammenhang wird unterstellt, dass der Investor nur einen maximalen Gewinn erzielen will, ungeachtet ökologischer Gesichtspunkte sowie dem Wohnumfeld.

Dazu erläutert Frau Geppert, dass eine Hausaktenrecherche ergeben hat, dass die umliegende Bebauung höhenmäßig gleich geartet sei. Zudem erklärt sie, dass nach jetzigem Planungsrecht auf Grundlage des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes keine maximale Höhe festgesetzt sei. Findige Architekten könnten theoretisch durch die maximale Ausnutzung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl (GRZ) ein sehr breites und damit auch entsprechend hohes Gebäude umsetzen, da lediglich Geschosszahl und Dachform (Satteldach) gedeckelt sind.

Hierzu erläutert Herr Dr. Sauer, dass Wohnraum dringend benötigt werde und die Grundstückspreise derzeit sehr hoch seien. Dadurch sind Investoren gezwungen, viele Wohneinheiten auf eine kleine Fläche zu bringen. Diese Thematik ist aus anderen Verfahren bekannt und wird auch häufig in den Sitzungen der Bezirksvertretung aufgegriffen.

Frau Geppert ergänzt, dass die ursprüngliche Planung noch höher angedacht war. Dazu hat es jedoch bereits Interventionen seitens der Bezirksvertretung gegeben, die vom Investor aufgegriffen wurden.

Die Bürger äußern Verständnis für die Erläuterungen und die Lage, in der sich Investoren und der Wohnungsmarkt befinden.

Es werden seitens der Stadt die Zusagen gemacht, die Höhe der neuen Gebäude im Vergleich zu der umliegenden Bebauung noch einmal zu überprüfen sowie die Möglichkeit zu prüfen, die Tiefgarage noch etwas tiefer zu setzen, um die Gebäudehöhe zu reduzieren.

Von Seiten eines Bürgers wird angeführt, dass in der Vergangenheit Bauanträge aufgrund der westlich gelegenen Grünfläche sowie des Feuchtgebietes nicht genehmigt worden seien.

Hierzu wird von Frau Geppert erläutert, dass es in der Vergangenheit verschiedene Interessenten an dem Baugrundstück und ebenso verschiedene informelle Bebauungsideen gegeben hat. Den Interessenten wurde stets das geltende Planungsrecht erläutert, und dass, wenn nach bestehendem Baurecht eine Zulässigkeit ihrer Vorhaben nicht gegeben wäre, ihnen die Möglichkeit eines Änderungsverfahrens offen stünde. Von dieser Möglichkeit hätte bislang jedoch kein Interessent Gebrauch gemacht. Die Situation stellt sich nun anders dar, da der jetzige Investor Interesse an einem Bauleitplanverfahren zur Schaffung eines neuen Planungsrechts gezeigt hat und dieses im Vertragsverhältnis mit der Stadt Bielefeld auf seine Kosten betreibt. Ökologische Belange werden dabei berücksichtigt und im Rahmen der Beteiligungsschritte auch von den Fachämtern geprüft und eingefordert. Die südwestliche öffentliche Grünfläche bleibt im Rahmen des Änderungsverfahrens weitgehend unberührt. Es wird auch gefragt, ob das zugewachsene Regenrückhaltebecken so verbleibt wie es ist. Dies kann bejaht werden.

Weiter wird gefragt, ob der **Weg**, welcher **südlich entlang der Grundstücksgrenze** verläuft, derzeit in privatem oder städtischem Eigentum befindlich ist. Die Antwort ist, dass der Weg teils in städtischem Eigentum und teils privat ist. Zusätzlich wird erläutert, dass die Wegeführung extra so gewählt wurde, um einen möglichst genauen Anschluss an den Fußweg im westlich angrenzenden Bebauungsplan herzustellen. Hierzu gab es bereits einen Ortstermin sowie eine fachliche Einschätzung des Umweltamtes.

Auf die Frage nach der **Zeitschiene für die Planung und die Baumaßnahmen** erläutern Frau Geppert und Herr Pankow, dass dies nicht genau gesagt werden kann. Im Moment wird davon ausgegangen, dass nach der Sommerpause 2020 Planungsrecht bestehen kann und dann frühestens im Herbst mit dem Beginn zu rechnen ist. Die Bauzeit könnte sich im Zeitraum von 2-3 Jahren bewegen. In Abhängigkeit von Stellungnahmen seitens der Fachbehörden und weiterer Faktoren können jedoch bislang unvorhergesehene Verzögerungen eintreten.

Bezüglich des sozial geförderten Wohnungsbaus wird gefragt, wie die Quote von 25% umgesetzt wird und wie die übrigen Wohnungen belegt werden. Dazu wird erläutert, dass für die verbleibenden 75% der Wohnungen (neben den sozial geförderten Wohnungen für Bürger mit Wohnberechtigungsschein) die Belegung nicht definiert ist und auch nicht im Rah-

men des Bauleitplanverfahrens geregelt werden kann. Wichtig ist, dass die vom Rat beschlossene Quote eingehalten wird.

Eine vertragliche Regelung hierzu wird im weiteren Verfahren getroffen.

Es wird noch einmal gefragt, wie das Verfahren weiter verfolgt werden kann. Dazu weist Herr Dr. Sauer darauf hin, dass davon ausgegangen wird, dass in der Sitzung der Bezirksvertretung Anfang 2020 die nächste Behandlung der Planung stattfindet. Diese wird öffentlich zugänglich sein. Der Terminplan für die Sitzungstermine 2020 steht noch nicht fest. Zusätzlich wird auf die Bekanntmachungen auf der Internetseite der Stadt Bielefeld und auf die Tagesordnung für die öffentlichen Sitzungen der Bezirksvertretung Schildesche verwiesen. Die nächste Möglichkeit der Beteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung bestehen, welche auf den Entwurfsbeschluss folgt.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgetragen werden, schließt Herr Dr. Sauer den Unterrichtungstermin.

Es sind keine weiteren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Offene Frage:

Es werden seitens der Stadt die Zusagen gemacht, die Höhe der neuen Gebäude im Vergleich zu der umliegenden Bebauung noch einmal zu überprüfen sowie die Möglichkeit zu prüfen, die Tiefgarage noch etwas tiefer zu setzen, um die Gebäudehöhe zu reduzieren.

Antwort Verwaltung:

Die Umliegenden Firsthöhen liegen zwischen 10,45 m und 10,70 m. Die Gebäudehöhe der Neuplanung liegt bei 9,80 m mit der Möglichkeit ein Staffelgeschoss darüber zu setzen. Die Tiefgarage kann nicht tiefer gesetzt werden da sonst die Entwässerung des Geländes nicht mehr möglich ist.

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02

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

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

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde	<u>1. Artenschutzrechtliche Belange</u> Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten Abrisses sämtlicher Gebäude, der Entfernung der Hof- und Zufahrtsbereiche, sonstiger Versiegelungen sowie dem überwiegenden Teil der Vegetation ergibt sich eine neue Beurteilungssituation. Auf den freigeräumten Flächen hat sich eine Ruderalvegetation aus Hochstauden entwickelt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass planungsrelevante Tierarten diese Flächen nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen und somit keine artenschutzrechtlichen Verbote durch eine Realisierung des Bebauungsplanes tangiert werden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist allerdings die Hecke noch vorhanden. Hier könnten im Hinblick auf die Avifauna die artenschutzrechtlichen Belange betroffen sein. In den Bebauungsplanunterlagen sind hierzu Aussagen zu treffen, wie ggf. im Rahmen der Heckenbeseitigung ein Verstoß vermieden werden kann. Zudem bitten wir folgende Nebenbestimmung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: „Eine Beseitigung der Hecke darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen.“ <u>2. Landschaftsplan Bielefeld – West</u> Im südwestlichen Eckbereich ragt die zukünftige Wohnbaufläche in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – West hinein. Hier ist mit Rechtskraft der Geltungsbereich des Landschaftsplans zurückzunehmen und das Entwicklungsziel 3 „Erhaltung der Grünräume wegen ihrer Freiraum- und Naherholungsfunktion“ auf-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Begründung wird um die entsprechenden Sachverhalte ergänzt. Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Landschaftsplan Bielefeld – West wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans an dieser Stelle zurückgenommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		zuheben. Wir bitten die Änderung des Landschaftsplanes mit uns abzustimmen.	Im Rahmen der Offenlage besteht die nochmal Möglichkeit zu der Planung Stellung zu nehmen.
1.4	Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer	<u>Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 44 LWG</u> Das Plangebiet ist an eine Trennkanalisation angeschlossen. Teilweise entwässert es in den Babenhauser Bach über die E 3/45. Die Entwässerung der Gebäude südlich der Dürerstraße kann nicht nachvollzogen werden. Nach Angabe des UWB müssten diese Gebäude über private Einleitungen in den Gellershagener Bach entwässern, weil das Gelände für einen Anschluss an den RW Kanal zu niedrig ist. Aus Sicht der Unterhaltung des HRB kann maximal einer Einleitung für das Baugebiet zugestimmt werden. Hier muss eine tragfähige Lösung auch in Abstimmung mit dem UWB gefunden werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das HRB Hainteichstraße des Gellershagener Baches an. Der 2018 geforderte Mindestabstand des Weges von 3 m zum HRB wird nicht eingehalten. Der Fuß- und Radweg liegt bereits im HRB und kann so nicht gebaut werden. Die Sicherung des Ablaufbauwerkes muss im Hinblick auf den geplanten öffentlichen Weg überprüft und ggf. ertüchtigt werden, Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Als Ergebnis eines Abstimmungstermins zwischen dem UWB, der Grünplanung, der unteren Wasserbehörde und den Planern am 20.01.2020, werden die Gebäude in den südlichen Baufenstern über eine Sammelleitung in dem Ablaufbereich (kurz vor dem Gewässerdurchlass Hainteichstraße) des HRBs entwässert. Der UWB hat dieser Lösung in dem Abstimmungstermin zugestimmt. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Der geplante Weg wird als Fußweg (Breite 1,80 m) ausgeführt und so schmal wie möglich gehalten, damit keine Beckenböschungen in Anspruch genommen werden. Die Sicherung des Ablaufbauwerkes wird mit dem Ausbau des öffentlichen Wegs überprüft und ggf. ertüchtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.12	Stadtwerke, Netz- informationen und Geodaten 18.09.19	Es wird angeregt, bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung aufzunehmen. Demnach ist bei Abständen zwischen 1 – 2,50 m der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre darf der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Es wird angeregt, die Begründung im Abschnitt Ver- und Entsorgung um den Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen: „Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's - sicherzustellen.“	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die beschriebenen Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen werden in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. Der Stellungnahme wird gefolgt, die Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.
2.13	moBiel GmbH 01.10.2019	Es wird darum gebeten, folgende Angaben zur Erschließung mit dem ÖPNV im Kapitel „Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)“ zu ergänzen: Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen: In fußläufiger Entfernung von ca. 150 m südwestlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Dürerstraße der Buslinien 25/26 (Dürerstraße - Schneiderstraße – Jahnplatz – Bleichstraße - Eckenfelder Straße – Baumheide/ Radrennbahn – Heepen – Alter Postweg). Diese Linien verkehren Mo-Sa überwiegend im 20-Minutentakt und überlagern sich dabei zwischen Dürerstraße und Bleichstraße zu einem 10-Minuten-Takt. Der Jahnplatz wird in ca. 15 Minuten erreicht. Die Linie 31 (Deciusstraße – Schildesche - Babenhäusen Süd – Universität) erschließt das Plangebiet an der Haltestelle Stennerstraße in ca. 200 m Entfernung in nordwestlicher Richtung. Sie fährt Mo-Fr überwiegend im 20-Minuten-Takt und erreicht nach 6 Minuten Fahrzeit die Universität. Diese Linie	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird wie vorgeschlagen angepasst.

		stellt auch eine Verbindung zur Stadtbahnlinie 3 her, die in 600 m Entfernung am Verknüpfungspunkt Babenhausen Süd endet. Hier besteht Anschluss an die alle 10 Minuten verkehrende Stadtbahnlinie 3 in Richtung Hauptbahnhof, Innenstadt, Rathaus und weiter in Richtung Stieghorst. Dieses ÖPNV-Basisangebot wird in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ergänzt durch die Nacht-Bus-Linie N2 (Jahnplatz – Gellershagen – Theesen – Jöllenbeck und zurück). Diese Linie hält in ca. 200 m Entfernung an der Haltestelle Hainteichstraße. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Die Frequenz der Linien im Plangebiet wird sich vrs. zukünftig erhöhen. Zukünftig wird weiterhin die Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 sowie eine Verknüpfung mit der Stadtbahnlinie 3 im Korridor Voltmannstraße, Dürerstraße, Hainteichstraße geplant. Da die Zugänglichkeit der Haltestellen ein wichtiges Kriterium für die Nutzung des ÖPNV darstellt, prüfen wir die Anlage einer zusätzlichen Haltestelle für die Buslinien im Bereich des neu entwickelten Baugebietes. Aus diesem Grund sowie aus Gründen der Sicherheit beim Ein- und Ausparken soll auf die Anlage von Senkrechstellplätzen direkt an der Dürer- und Hainteichstraße verzichtet werden.	Der Stellungsnahme wird gefolgt. Auf die Senkrechstellplätze wird an dieser Stelle verzichtet. Stattdessen werden diese in Blockaufstellung parallel zur Fahrbahn angeordnet.
2.16	PLEdoc GmbH 20.08.2019	Es wird mitgeteilt, dass die Versorgungsanlagen der nachstehenden Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, 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 PLEdoc GmbH) - Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projekt-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

		bereichs immer einer erneuten Abstimmung bedarf.	
2.17	GASCADE Gas-transport GmbH Abteilung GNT 06.09.19	Es wird mitgeteilt, dass die Anlagen der Betreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. nicht betroffen sind. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

2.1b) – Polizeipräsidium Bielefeld Direktion Verkehr

2.19 – Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

2.20 - Avacon

2.21 – TenneT TSO GmbH

3. **Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. Nr. II/1/25.02**

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.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ mit Plankonzeption und Nutzungsplan wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

▪ **Nutzungsplan**

- Die Flächen für eine mögliche Trasse der Stadtbahn - Verbindungslinie werden gesichert.
- Der Fuß- und Radweg wird zu einem Fußweg mit der Breite von 1,80m geändert. Weiterhin erfolgt die Führung dieses Weges nunmehr gradliniger.
- Es erfolgt die Sicherung eines Leitungsrechtes zur Einleitung in das Auslaufbauwerk des Hochwasserrückhaltebeckens zu Gunsten eines privaten Dritten.
- Straßenbegleitende Senkrechtstellplätze werden in Blockstellplätze umgewandelt.
- Stellplatzfläche an der Ecke Dürerstraße Hainteichstraße entsprechend der Planung angepasst.
- Kanalführungen werden dargestellt.
- Die Grünflächen werden teilweise nicht mehr als „öffentlich“, sondern als „privat“ dargestellt.

▪ **Gestaltungsplan**

- Die Senkrechtstellplätze werden in Blockstellplätze geändert.
- Der Fußweg wird begradigt.
- Eine Zufahrt für die Feuerwehr wird dargestellt.
- Ein Baum im Bereich der Stellplätze an der Dürerstraße wurde entfernt.

▪ **Textliche Festsetzungen**

- Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Beseitigung der Hecke werden aufgenommen.
- Eine Festsetzung zu Lärmschutzmaßnahmen wird aufgenommen.
- Mindestmaß von 20 % Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie aufgenommen.
- Der Absatz „Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen [...] sind zulässig“ (Festsetzung Nr. 7.1.2) wurde gestrichen.
- Festsetzung zur Gestaltung der Vorgartenflächen ist präzisiert worden.
- Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen ergänzt.
- Vereinfachung der Festsetzung der GRZ für die Überschreitung durch eine Tiefgarage.
- Festsetzung einer Schichtstärke der Dachbegrünung für eine Tiefgarage sowie die konkrete Festsetzung zu mindestens vier punktuellen Gehölzpflanzungen.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise für die Tiefgarage.
- Zusätzliches Planzeichen für eine private Grünfläche.
- Festsetzung der Tiefgarage angepasst, sodass kein Rückstau auf die Hainteichstraße entsteht.

- Vorgehensweise bei Kampfmittelfunden in die Hinweise aufgenommen.
- Aussage zur Entwässerung und Überflutungssicherung in die Hinweise aufgenommen.
- Aussagen zum Schutz von Versorgungsleitungen in den Hinweisen ergänzt.
- Kleine redaktionelle Anpassungen.

▪ **Begründung**

- Aussagen zu Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ergänzt.
- Aussagen zum Schutz von Versorgungsleitungen ergänzt.
- Im Abschnitt Ver- und Entsorgung den Unterabschnitt Wärmeversorgung ergänzt.
- Weitere Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr aufgenommen.
- Aussagen zu finanziellen Auswirkungen ergänzt.
- Aussagen zum Lärm aufgenommen.
- Aussagen zu Kampfmitteln aufgenommen.
- Aussagen zur Schulversorgung aufgenommen.
- Aussagen zur Entwässerung aufgenommen.
- Kleine redaktionelle Anpassungen.