

A2

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

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

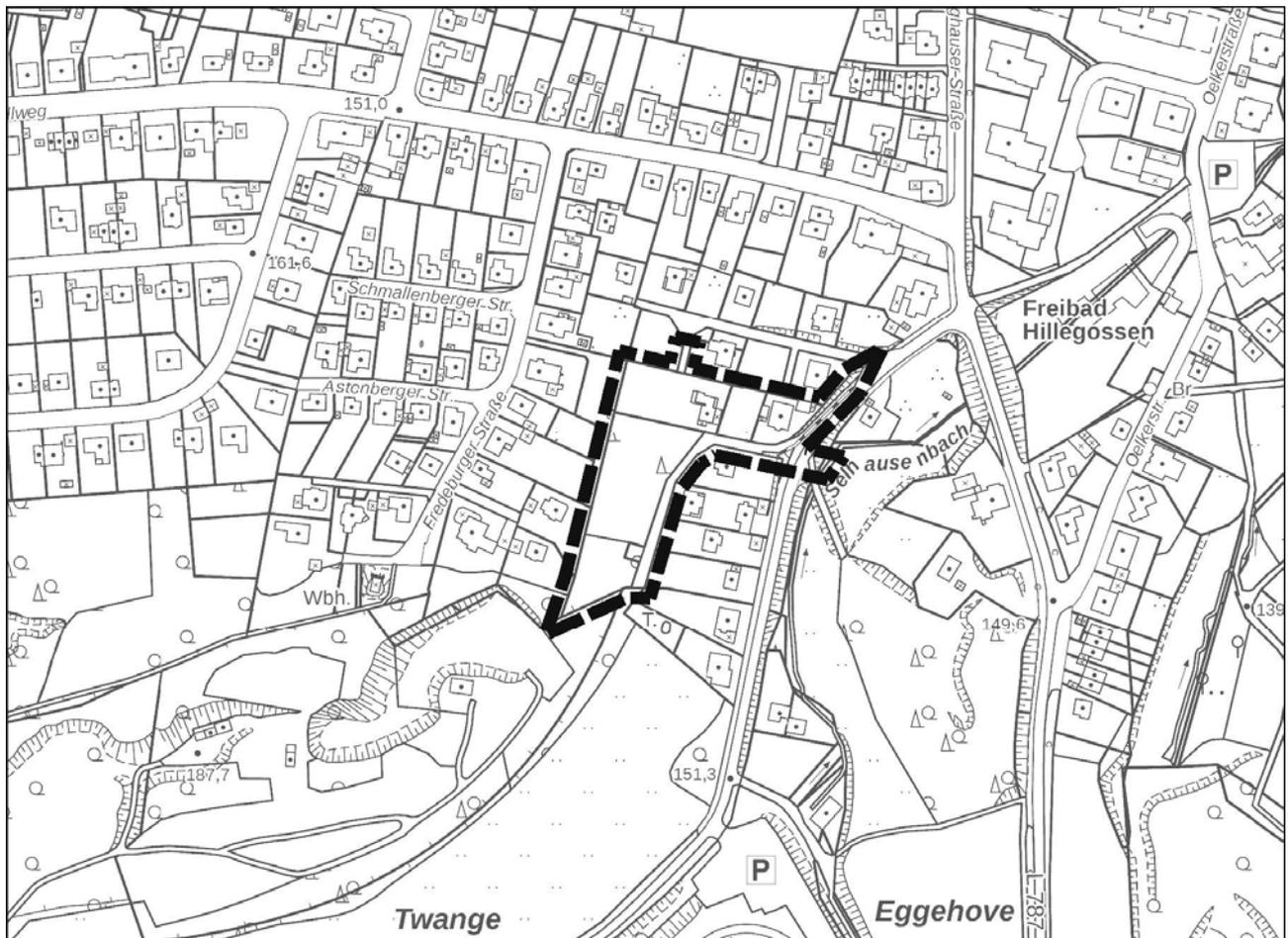
Stand: Sitzung; März / 2020

STADT BIELEFELD

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

Stadtbezirk: Stieghorst

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



Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Verfahrensstand: Satzung

**Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – 600.52**

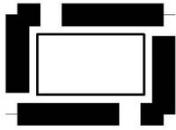
Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Entwurf, April / 2019



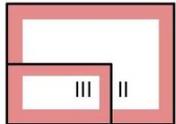
Legende: Gestaltungsplan



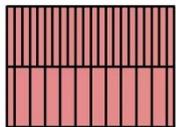
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



bestehendes Gebäude



Vorschlag für neue Einzelhäuser mit Flachdach und Vollgeschosse



Vorschlag für neue Einzelhäuser mit geneigtem Dach



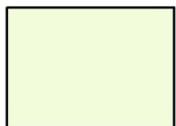
Vorschlag für neue Garagen



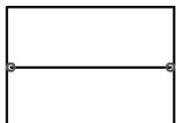
Verkehrsfläche



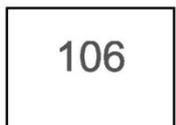
private Zuwegung



private Grundstücksfläche



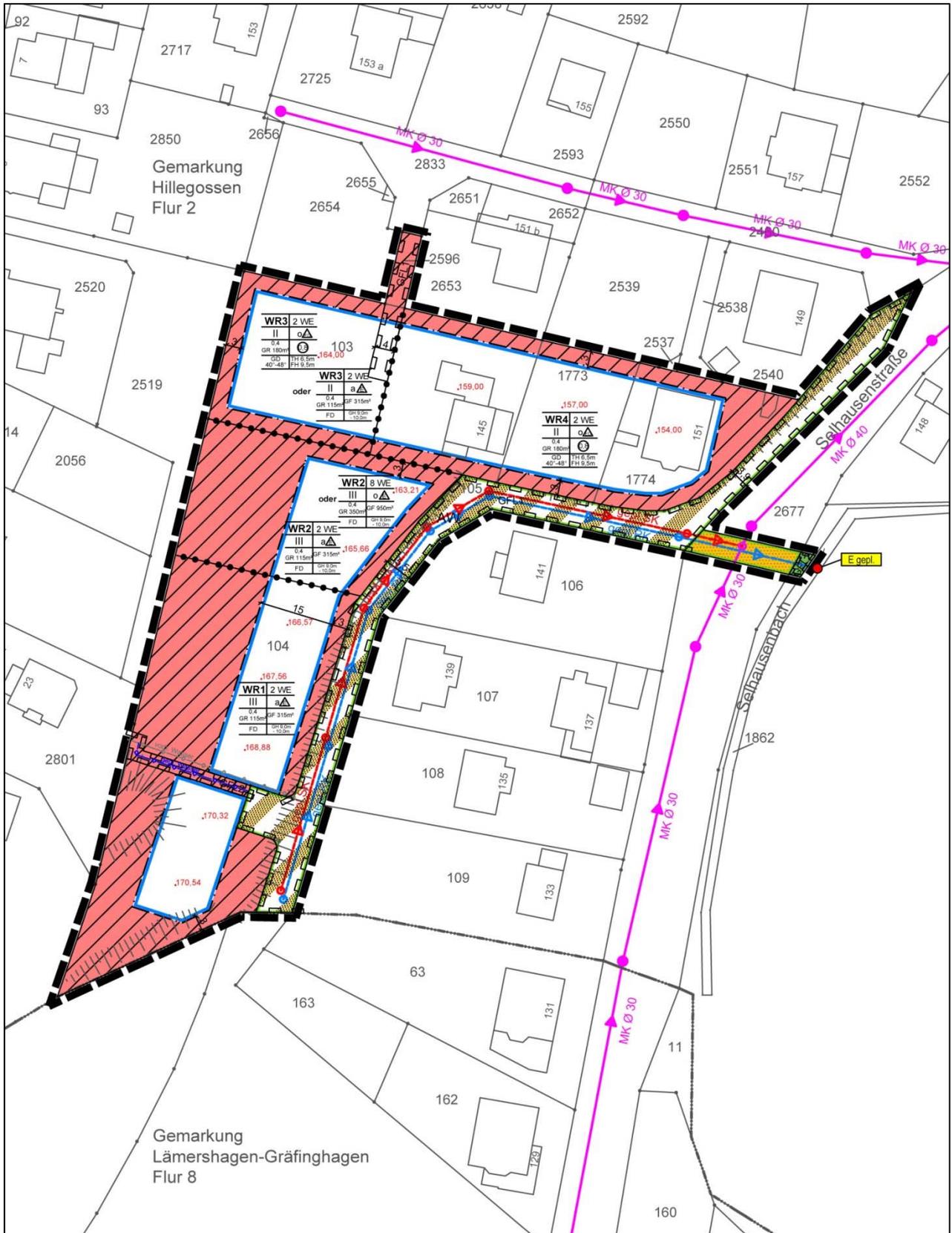
vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Entwurf, April / 2019



1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.06.2019 bis einschließlich 22.07.2019 folgende Stellungnahmen von Bürgern eingegangen:

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
A) Stellungnahmen von Einwendern angrenzend bzw. im direkten Umfeld des Plangebietes		
1	<p>Anwohner/in der Selhausenstraße südöstlich des Plangebietes Schreiben vom 11.07.2019</p> <p>Das Protokoll der Bezirksratssitzung vom 09.05.2019 zur B-Planänderung "Auf der Breede" habe die Einwendende aufmerksam studiert. Als direkt Betroffene möchte sie Folgendes klarstellen:</p> <p><u>Zufahrt zum Baugebiet</u> Im Rahmen der Bezirksvertretung Stieghorst vom 09.05.2019 wurde nur unzureichend auf meine Bedenken hinsichtlich der vorhandenen Zufahrt eine Antwort gegeben. Erst zum Ende des Entwurfs soll ein Baugutachten zum Zustand der Stützwand zur Selhausenstraße in Auftrag gegeben werden. Die Stützwand wurde vor ca. 25 Jahren saniert. Nach Auskunft der bauausführenden Firma und dem Bauleiter der Stadt Bielefeld ist die Zufahrt nur mit leichten Fahrzeugen zu befahren. Es wurde bei der BV Stieghorst keine Antwort darauf gegeben, wie die Einwendende zu ihrem Grundstück kommen kann, wenn diese Mauer und auch die Mauern oberhalb des Weges zu den Privatgrundstücken nachgeben. Eine Sanierung kann über Monate dauern.</p>	<p>Die geplante Erschließung des Plangebietes wurde in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld erarbeitet. Diesseits wurde bestätigt, dass die Befahrbarkeit der Zuwegung mit der vorhandenen Stützmauer grundsätzlich auch für Schwerlastverkehr möglich sei. Voraussetzung hierfür ist ein Ausbau der privaten Erschließung im unteren Straßenabschnitt (Bereich der Stützmauer) auf mind. 3,50 m Breite. Um die Umsetzung sicherzustellen wird ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Projektentwickler geschlossen. Zudem ist vor Beginn von Bau- und Erschließungsarbeiten eine Bestandsaufnahme der Stützwand an der Selhausenstraße als Beweissicherung durchzuführen, da die Verkehrsfläche oberhalb der Stützwand eine erhebliche Mehrbelastung durch Schwerlastverkehr während der Bauphase erfährt. Die Durchführung des Beweissicherungsverfahrens wird vom Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld veranlasst. Die Kosten für die Beweissicherung sowie die Instandsetzung bei eventuellen Schäden hat der Projektentwickler zu tragen, was ebenfalls im Erschließungsvertrag festzuhalten ist. Sollte es zu einer Beschädigung der Stützmauer kommen, die eine Befahrbarkeit nicht weiter zulässt und eine Sanierung erfordert, so hat der Verursacher/ Projektentwickler geeignete Alternativen temporär für die Erschließung zu erbringen. Eine Möglichkeit kann die Erschließung über die nordwestlich gelegenen Flurstücke 2596 und 103 darstellen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Grundstückseigentümer.</p>

	<p><u>Geplante Baukörper oberhalb meines Grundstücks</u></p> <p>Nach Aussage des Bauamtes und einer blumigen Antwort des Architekten soll sich die Darstellung der Baukörper in die Landschaft und die Nachbarbebauung ideal einfügen. Über dem Grundstück der Einwendenden (ihr Wohnhaus liegt durch die Hanglage sehr tief) soll ein 8-Familienhaus entstehen. So eine Wohneinheit ist äußerst ungewöhnlich in dieser Umgebung. Gegen eine Planung von 2-Familienhäusern könne sie als Nachbarin wohl keine Einwände geltend machen. Wohl aber zum geplanten 8-Familienhaus vor ihrer Haustür. Es war nie von einem 8-Familienhaus in der Vorplanung die Rede. Sie werde jetzt mit dieser Planung vor vollendete Tatsachen gestellt. Die Aussagen der Planer einer Verlagerung des 8-Familienhauses auf die westliche Seite des Baugrundstücks sei für sie nur eine Kann-Aussage.</p> <p>Ebenso die Antwort vom Planungsbüro, dass noch weitere Lösungsvorschläge bezüglich der öffentlichen Förderung der Sozialwohnungen möglich sind. Vielleicht auch nur 2-Familienhäuser - dann kommt die wirtschaftliche Betrachtungsweise dazu. Der Investor ist vordergründig an einem 8-Familienhaus interessiert (so ihre Einschätzung).</p> <p>Als direkt Betroffene könne die Einwendende nur feststellen, dass sie über die Vorgehensweise des Bauamtes, des Planungsbüros und dem Architekturbüro sehr enttäuscht sei. Eine Bürgerbeteiligung habe sie sich anders vorgestellt.</p>	<p>Nach Ratsbeschluss vom 17.11.2016 bzw. 25.06.2016 sind bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/-innen gleichbehandelt, da jeder Bebauungsplan von der Beschlusslage betroffen ist. Zum vorliegenden Bebauungsplan hat der Stadtentwicklungsausschuss am 17.04.2018 den Grundsatzbeschluss nochmals bestätigt und beschlossen, dass die 25 %-Quote für öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau einzuhalten ist. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde daher die Möglichkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit aufgenommen, innerhalb dessen bis zu acht Wohnungen errichtet werden können, die den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Es wird dabei bewusst keine zwingende Vorgabe zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses festgesetzt, da es dem privaten Projektentwickler zu überlassen ist, ob der erforderliche Anteil an sozial geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau oder in Form von Mieteinfamilienhäusern zur Verfügung gestellt wird. Im Einzelfall kann auch die Eigentumsförderung für selbstnutzende Antragsteller genutzt werden.</p> <p>Mit der Lage des möglichen Mehrfamilienhauses soll sich dieses möglichst in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Eine südlichere, exponiertere Lage zum Landschaftsraum hin, hätte eine stärkere Beeinträchtigung des Ortsrandbildes zur Folge.</p> <p>Kritik und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Kritik zum möglichen Mehrfamilienhaus wird aus genannten Gründen zurückgewiesen, bezüglich der Bedenken zur geplanten Erschließung wird auf den Erschließungsvertrag verwiesen.</p>
2	<p>Anwohner/in der Selhausenstraße nördlich des Plangebietes</p> <p>Schreiben vom 22.07.2019</p> <p>Als Eigner von nördlich direkt anschließenden Flurstücken möchte der Einwendende Einspruch erheben gegen die geplante mögliche</p>	<p>Das Bebauungskonzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht ein Ensemble von Stadthäusern in einer modernen Architekturspra-</p>

<p>Bebauung von Flurstück 103 mit 2 Flachdachhäusern mit einer Gesamthöhe von 9,0 - 10,0m. Aus städtebaulicher Sicht könne er die geplante Bebauung mit „Stadthäusern“ nicht nachvollziehen. Die Umgebung ist nicht urban geprägt, sondern von einer lockeren Bebauung mit Einzelhäusern mit Satteldächern. Selbst vor dem Hintergrund einer gewünschten höheren Baudichte ist die geplante Bebauung mit quasi viergeschossigen Häusern unverhältnismäßig und passt nicht in die Umgebung. Durch die ausgeprägte Hanglage wird die Höhe der Gebäude noch verstärkt und somit die ganze Umgebung dominieren.</p> <p>Durch das Errichten dieser Häuser, besonders des nördlichst gelegenen, ergibt sich von seinem am Hang 5-10 m tiefer gelegenen Grundstücks bzw. in Planung befindlichem Haus ein erdrückender Eindruck des fast 20 m überragenden Gebäudes.</p> <p>Des Weiteren wird sein nördlich und am Hang tiefer gelegenes Grundstück extrem verschattet und wird, besonders im Winter, kaum noch Sonneneinstrahlung von Süden bekommen. Auch eine, bei der Planung seines zukünftigen Hauses, bisher vorgesehene Photovoltaik-Anlage wird nicht mehr energieeffizient arbeiten können.</p> <p>Außerdem wird die auf dem 2. Vollgeschoss mögliche Dachterrasse gewissermaßen eine Aussichtsplattform über mein gesamtes Grundstück darstellen und mir den letzten Freiraum für die private Lebensgestaltung nehmen, was nicht hinzunehmen ist (siehe auch: VGH München; 2.7.2010, Az.: 9 CS 10.894).</p> <p>Somit erbittet er aus städtebaulicher Sicht, die Änderung der Gesamtplanung des Bebauungsplans "Wohngebiet Auf der Breede" nochmal zu überdenken, sowie, aus den oben genannten persönlichen Gründen, keine Änderung des Bebauungsplans für das Flurstück 103 zuzulassen, da die Nutzung seines Grundstücks dadurch in unzumutbarer Weise beeinträchtigt würde.</p>	<p>che vor. Dieses Konzept wurde bewusst zugunsten einer Neubetonung der exponierten Hanglage in diesem Bereich gewählt. Durch längs zum Hang gerichtete, überwiegend schmale Grundrisse von 7,00 m x 12,00 m entsteht das Prinzip einer offenen Bauungsstruktur, die sich eher in die Vertikale entwickelt, im Gegensatz zu einer flächenbezogenen Überbauung. Dies begünstigt eine hohe Durchlässigkeit zugunsten der Luftzirkulation, wodurch klimatische Effekte weitgehend vermieden werden können. Aufgrund der nach Westen ansteigenden Topografie, entsteht straßenseitig die Wirkung einer Bebauung mit drei aufgehenden Fassadengeschoßen. Die Wohngebäude werden durch einen Eingangsbereich erschlossen, der ins Untergeschoss führt und wie ein Keller teilweise in den Hang gebaut ist. Berücksichtigt man den geplanten Aufbau der Dachterrasse, ist ein weiteres oberstes Geschoss vorgesehen. Dieses ist mit den getroffenen Festsetzungen allerdings gegenüber den darunterliegenden Geschossen deutlich zurückgesetzt (maximal 40% der Grundfläche) und bündig zu der von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeaußenwand zu errichten (muss sich also nach Westen hin orientieren), sodass nicht der Eindruck einer Viergeschossigkeit entsteht. Mit den getroffenen Festsetzungen ist insgesamt eine Gebäudehöhe von maximal rd. 10,50 m möglich, womit sich die Gebäude insgesamt in das geplante Ensemble einfügen.</p> <p>Im nordwestlichen Bereich, südlich angrenzend zum Einwendergrundstück, ist allerdings ein weniger starkes Gefälle gegenüber dem südlichen Bereich gegeben (rd. 1 m Gefälle auf 10 m). Um hier nicht Gebäude zu ermöglichen, die drei durchgehende Geschosse ohne einen Rücksprung im obersten Geschoss aufweisen, werden hier für den Gebäudetyp des Stadthauses lediglich zwei Vollgeschosse zugelassen.</p> <p>Hierbei ist allerdings festzustellen, dass die möglichen Baukörper südlich des Einwendergrundstückes nicht von solchen Ausmaßen sind, dass sie für die in Rede stehenden betroffenen Grundstücke eine erdrückende oder "einmauernde" Wirkung entfalten. Die Einwendung, dass das Gelände gegenüber dem Grundstück des Einwenders 5-10 m höher liegt und somit ein Neubau das Grundstück um fast 20 m überragen würde, ist nicht richtig. Das Gelände steigt vom Grundstück des Einwenders (im Bereich des bestehenden Baufensters) von rd. 162,1 m ü. NHN auf rd. 163,2 m ü. NHN bis zur nächstgelegenen Baugrenze im Geltungsbe- reich des in Rede stehenden Bauungs-</p>
--	--

		<p>planes. Somit steigt das Gelände gegenüber dem Grundstück des Einwenders um rd. 1,1 m an. Eine nachteilige Wirkung ist für das Nachbargrundstück objektiv nicht feststellbar, zumal das Baufenster auf dem Einwendergrundstück rd. 15 m von einer möglichen Bebauung im Plangebiet entfernt liegt. Der vorgesehene Grenzabstand von 3,00 m zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und nördlich angrenzender Grundstücksgrenze entspricht der Abstandsflächenregelung gem. § 6 Landesbauordnung NRW. Die Umsetzung der Planung erlaubt auch bei einer Bebauung des nördlich angrenzenden Grundstückes eine ausreichende Belichtung. Dieses ist der Fall, da die Anforderungen der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) für die angrenzende Wohnbebauung vollumfänglich erfüllt werden können.</p> <p>In einem bebauten Gebiet kann und muss damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt. Nach DIN 5034-1 gilt zur Tag- und Nachtgleiche eine Mindestbesonnungsdauer von vier Stunden und für die Wintermonate von einer Stunde als ausreichende Besonnung. Eine Wohnung gilt als „gut besonnt“, wenn Wohn- und Kinderzimmer am 21. Dezember zwei Stunden besonnt werden. Um die Verschattungswirkungen auf das nördlich angrenzende Grundstück zu prüfen wurde eine Verschattungsstudie erstellt und der Planbegründung zum Bebauungsplan beigelegt (Kapitel 10.10 „Verschattung“). Der Verschattungssimulation ist zu entnehmen, dass diese Werte unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung erreicht werden. Eine nicht hinnehmbare Verschattung der Nachbargrundstücke kann somit nicht festgestellt werden.</p> <p>Ebenso besteht kein Abwehranspruch gegenüber einer Einsehbarkeit von Grundstücken durch / aus baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken. So hat das OVG Sachsen zuletzt entschieden (14.01.2019 / Az. 1 A 911/17), dass das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme in aller Regel keinen Schutz vor Einsichtnahmemöglichkeiten auf Grundstücke bietet, da es Nachbarn in einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet hinnehmen müssen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es hierdurch zu - wechselseitigen - Einsichtnahmemöglichkeiten kommt. Die Gren-</p>
--	--	--

		<p>ze des Zumutbaren wird demnach erst dann überschritten, wenn ein Vorhaben Einsichtnahmemöglichkeiten auf das Nachbargrundstück eröffnet, die über das hinzunehmende Maß hinausgehen, etwa wenn ein Balkon in unmittelbarer Nähe zu einem vorhandenen Schlafzimmerfenster errichtet werden soll oder eine Dachterrasse aus kurzer Entfernung Einsichtnahmemöglichkeiten nicht nur in einen Innenhof, sondern auch in die Fenster eines Nachbargebäudes eröffnet. Dies ist hier nicht der Fall. Die vom Einwender benannte Rechtsprechung ist dagegen nicht mit vorliegendem Fall vergleichbar, da das VGH München über die Möglichkeit der Einsichtnahme bei einer Durchbrechung einer profilgerichteten Reihenhausbauweise durch einen massiven Queranbau an ein Reiheneckhaus in den Ruhe- und Gartenbereich der Reihenhauszeile hinein entschied.</p> <p>Darüber hinaus liegen der Stadt Bielefeld keine Hinweise für eine geplante Bebauung auf dem Einwendergrundstück vor.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
3	<p>Anwohner/in der Selhausenstraße nordöstlich angrenzend an das Plangebiet Schreiben vom 24.07.2019</p> <p>Bezüglich des Protokolls der Bezirksvertretungssitzung vom 09.05.2019 möchten die Einwendenden Folgendes klarstellen:</p> <p>Im Rahmen der Bezirksvertretungssitzung Stieghorst vom 09.05.2019 wurde nur unzureichend auf ihre Bedenken hinsichtlich der vorhandenen Zufahrt eine Antwort gegeben. Erst zum Ende des Entwurfes soll ein Baugutachten zum Zustand der Stützwand zur Selhausenstraße in Auftrag gegeben werden. Die Stützwand wurde vor ca. 25 Jahren saniert. Nach Auskunft der bauausführenden Firma und dem Bauleiter der Stadt Bielefeld ist die Zufahrt nur mit leichten Fahrzeugen zu befahren.</p> <p>Die Grundstücke der Einwendenden sind mit einer Stützwand zur Zufahrt abgesichert. Sie befürchten, dass durch Beschädigungen der Zufahrt auch ihre Stützwand beschädigt wird und erwarten eine schriftliche Zusicherung, dass ihre Stützwand unbeschädigt bleibt. Diese Aussage soll zudem von einem unabhängigen Gutachter bestätigt werden.</p>	<p>Die geplante Erschließung des Plangebietes wurde in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld erarbeitet. Diesseits wurde bestätigt, dass die Befahrbarkeit der Zuwegung mit der vorhandenen Stützwand grundsätzlich auch für Schwerlastverkehr möglich sei. Voraussetzung hierfür ist ein Ausbau der privaten Erschließung im unteren Straßenabschnitt (Bereich der Stützwand) auf mind. 3,50 m Breite. Um die Umsetzung sicherzustellen wird ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Projektentwickler geschlossen. Zudem ist vor Beginn von Bau- und Erschließungsarbeiten eine Bestandsaufnahme der Stützwand an der Selhausenstraße als Beweissicherung durchzuführen, da die Verkehrsfläche oberhalb der Stützwand eine erhebliche Mehrbelastung durch Schwerlastverkehr während der Bauphase erfährt. Die Durchführung des Beweissicherungsverfahrens wird vom Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld veranlasst. Die Kosten für die Beweissicherung sowie die Instandsetzung bei eventuellen Schäden hat der Projektentwickler zu tragen, was ebenfalls im Erschließungsvertrag festzuhalten ist. Sollte es zu einer Beschädigung der Stützwand kommen, die eine Befahrbarkeit nicht weiter zulässt und eine Sanierung er-</p>

		<p>fordert, so hat der Verursacher/ Projektentwickler geeignete Alternativen temporär für die Erschließung zu erbringen. Eine Möglichkeit kann die Erschließung über die nordwestlich gelegenen Flurstücke 2596 und 103 darstellen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Grundstückseigentümer.</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Zur geplanten Erschließung wird auf den Erschließungsvertrag verwiesen.</p>
4	<p>Anwohner/in der Selhausenstraße nordöstlich im Plangebiet Schreiben vom 24.07.2019</p> <p>Bezüglich des Protokolls der Bezirksvertretungssitzung vom 09.05.2019 möchten die Einwendenden Folgendes klarstellen:</p> <p>Im Rahmen der Bezirksvertretungssitzung Stieghorst vom 09.05.2019 wurde nur unzureichend auf ihre Bedenken hinsichtlich der vorhandenen Zufahrt eine Antwort gegeben. Erst zum Ende des Entwurfes soll ein Baugutachten zum Zustand der Stützwand zur Selhausenstraße in Auftrag gegeben werden. Die Stützwand wurde vor ca. 25 Jahren saniert. Nach Auskunft der bauausführenden Firma und dem Bauleiter der Stadt Bielefeld ist die Zufahrt nur mit leichten Fahrzeugen zu befahren.</p> <p>Die Grundstücke der Einwendenden sind mit einer Stützwand zur Zufahrt abgesichert. Sie befürchten, dass durch Beschädigungen der Zufahrt auch ihre Stützwand beschädigt wird und erwarten eine schriftliche Zusicherung, dass ihre Stützwand unbeschädigt bleibt. Diese Aussage soll zudem von einem unabhängigen Gutachter bestätigt werden.</p>	<p>Die geplante Erschließung des Plangebietes wurde in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld erarbeitet. Diesseits wurde bestätigt, dass die Befahrbarkeit der Zuwegung mit der vorhandenen Stützwand grundsätzlich auch für Schwerlastverkehr möglich sei. Voraussetzung hierfür ist ein Ausbau der privaten Erschließung im unteren Straßenabschnitt (Bereich der Stützwand) auf mind. 3,50 m Breite. Um die Umsetzung sicherzustellen wird ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Projektentwickler geschlossen. Zudem ist vor Beginn von Bau- und Erschließungsarbeiten eine Bestandsaufnahme der Stützwand an der Selhausenstraße als Beweissicherung durchzuführen, da die Verkehrsfläche oberhalb der Stützwand eine erhebliche Mehrbelastung durch Schwerlastverkehr während der Bauphase erfährt. Die Durchführung des Beweissicherungsverfahrens wird vom Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld veranlasst. Die Kosten für die Beweissicherung sowie die Instandsetzung bei eventuellen Schäden hat der Projektentwickler zu tragen, was ebenfalls im Erschließungsvertrag festzuhalten ist. Sollte es zu einer Beschädigung der Stützwand kommen, die eine Befahrbarkeit nicht weiter zulässt und eine Sanierung erfordert, so hat der Verursacher/ Projektentwickler geeignete Alternativen temporär für die Erschließung zu erbringen. Eine Möglichkeit kann die Erschließung über die nordwestlich gelegenen Flurstücke 2596 und 103 darstellen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Grundstückseigentümer.</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Zur geplanten Erschließung wird auf den Erschließungsvertrag verwiesen.</p>

Das Grundstück der Einwendenden liegt im Plangebiet und somit im neuen Baugebiet. Das heißt, dass hier auch die neue Lärmschutzverordnung greift. Wie soll gewährleistet werden, dass diese Werte auf dem Grundstück der Einwendenden eingehalten werden?

Das Plangebiet befindet sich mit rd. 70 m Entfernung zur Selhausenstraße sowie rd. 800 m zur Landesstraße 787 (Oerlinghauser Straße) im Einwirkungsbereich zwei immissionsrelevanter Verkehrswege. Zur Beurteilung der im Plangebiet bestehenden Lärmbelastung kann auf die Umgebungslärmkartierung der Stadt Bielefeld Bezug genommen werden. Die Umgebungslärmkarten für den Gesamtstraßenverkehr zeigen die Lärmbelastungen im Jahr 2012 in Form von Mittelungspegeln über einen Zeitraum von 24 Stunden (sog. LDEN: Day, Evening, Night), die durch das Gesamtstraßennetz entstehen. Für das gesamte Plangebiet werden in den Umgebungslärmkarten tagsüber Lärmpegel im Bereich von 55 dB(A) bis 60 dB(A) dargestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung:

		WR/ WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	50 / 55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	40 / 45 / 50 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Damit werden die Werte der DIN 18005 zwar für reine und allgemeine Wohngebiete überschritten, jedoch für Mischgebiete eingehalten. Die vorstehend beschriebene Überschreitung der Orientierungswerte steht den nach § 1 (6) BauGB geforderten gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen, da auch Mischgebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

Die Stadt Bielefeld hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine Wohnnutzung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein für die Wohnnutzung ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Im Rahmen der Abwägung hat eine umfassende planerische Problembewältigung zu erfolgen, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange

		<p>einbezogen werden müssen. Die Beantwortung hat in der Abwägung nachfolgenden Prüfschritten zu erfolgen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort <p>Im Sinne der Einhaltung der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete nach BauNVO wäre eine Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gegeben. Auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes oder Mischgebietes soll allerdings bewusst verzichtet werden, da die geplante sowie umgebende Gebietstypik der eines reinen Wohngebietes entspricht. Mit der Ausweisung eines hiervon abweichenden Baugebietes würde man sich dem Vorwurf des Etikettenschwindels aussetzen, sodass hiervon abgesehen wird. Dennoch soll der Bereich im Sinne einer Innenentwicklungsmaßnahme einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet ist aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung in der näheren Umgebung hierfür in besonderem Maße geeignet.</p> <p>Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Selhausenstraße und der Oerlinghauser Straße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines reinen Wohngebietes zu schaffen.</p> <p>Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1), der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2), der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7) eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.</p>
--	--	--

		<p>Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort: Prinzip der Innenentwicklung / Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche, Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum, Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur, Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte der Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.</p> <p>Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der Wohnbebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, da es gelingt, bei diesen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.</p> <p>Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes von folgenden Grundlagen auszugehen: Für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus (es ist ein reines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt). Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik. Für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in der DIN 18005 für Mischgebiete genannten Orientierungswerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur</p>
--	--	---

		<p>ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes Bielefelds zu Grunde gelegt werden kann. Demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausreichende Berücksichtigung finden.</p> <p>2. Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort</p> <p>Eine Diskussion um mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen kann an dieser Stelle entfallen, da diese Maßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, unmittelbar am Emissionsort ansetzen. Da die im Plangebiet auftretenden Immissionen durch bestehende Straßenwege außerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden und diese zudem topografisch unterhalb des Plangebietes liegen, ist eine Bewältigung durch aktive Maßnahmen einerseits nicht im vorliegenden Planverfahren möglich und wäre andererseits städtebaulich sowie stadtwirtschaftlich kaum zu vertreten.</p> <p>3. Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht sind somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zukünftig zulässige Wohnnutzungen geeignet. In dem Plangebiet liegen Geräuschbelastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen. Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann auch dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.</p> <p>Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.</p>
--	--	--

		<p>Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:</p> <p>Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen, Erhöhung der Schalldämmung der Fassade, Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.</p> <p>Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume einschließlich Außenwohnbereiche (Terrassen Balkone) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Wohnräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.</p> <p>Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume (35 dB(A)) tags und Schlafräume nachts (30 dB(A)) gemäß VDI 2719 eingehalten werden.</p> <p>Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R'_{W,ges}$ von 30 dB zu realisieren. Im Allgemeinen erfüllen Fenster, die der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, bereits den o.g. Anforderungen bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster.</p> <p>Außenwohnbereiche sind durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe so zu schützen, dass eine Einhaltung von Beurteilungspegeln von 55 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht.</p> <p>Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW vom 08.11.2006 (MBI. NRW S. 582) - Einführung Techni-</p>
--	--	--

	<p>scher Baustimmungen -, Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 04.02.2015 (MBI. NRW S. 201), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.</p> <p>Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 10 (Seite B 16) werden folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB für das gesamte Plangebiet festgesetzt:</p> <p>Im gesamten Plangebiet treten mischgebietstypische Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehrslärm von 55 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) auf (LDEN: Day, Evening, Night: Mittelungspegel über einen Zeitraum von 24 Stunden).</p> <p>Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, einschließlich Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p> <p>Sollte eine lärmabgewandte Grundrisserientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume (35 dB(A)) tags und Schlafräume nachts (30 dB(A)) gemäß VDI 2719 eingehalten werden.</p> <p>Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Ausrichtung, so zu schützen, dass die Einhaltung von Beurteilungspegeln von 55 dB(A) tagsüber gewährleistet ist. Hier von kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich</p>
--	---

		<p>bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht.</p> <p>Für den Fall, dass ausschließlich nach Süden, Norden oder Osten ausgerichtete Außenwohnbereiche errichtet werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Wintergärten) so zu schützen, dass die Einhaltung von Beurteilungspegeln von 55 dB(A) tagsüber gewährleistet ist.</p> <p>Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R'_{W,ges}$ von 30 dB zu realisieren. Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.</p> <p>Hinweis: Im Allgemeinen erfüllen Fenster, die der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, bereits den o.g. Anforderungen bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster.</p>
--	--	---

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.06.2019 um Stellungnahme bis zum 26.07.2019 gebeten.

Es sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Untere Naturschutzbehörde 26.07.2019	Wir bitten den folgenden Text unter Kap. 10 Belange der Umwelt ggf. unter einem Punkt „Auswirkung auf den Landschaftsplan“: Der südlichste Bereich des Flurstückes 104 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost und ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Dieser Bereich wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallen.	Der Anregung wird gefolgt
2.8	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe 16.08.2019	Forstbehördliche Belange sind durch die Planung betroffen, ich verweise hier auf meine Stellungnahme vom 11.01.2019. Im Plangebiet werden 1.000 m ² Waldfläche überplant. In der Begründung zur 1. Änderung ist in 10.3 Forstwirtschaftliche Belange ausgeführt, dass eine Genehmigung der Waldumwandlung durch die Forstbehörde erforderlich ist. Dies ist in diesem Fall nicht erforderlich, da eine Bündelung der Genehmigungen durch den Bebauungsplan erfolgt bzw. es gilt der § 43 (1) Landesforstgesetz: „(1) Einer Umwandlungsgenehmigung nach §§ 39 und 40 bedarf es nicht bei Waldflächen, für die a) in einem Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Baugesetzbuch (...) eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist (...)“ Da von hier der Umnutzung der Waldfläche entsprechend Ihren Ausführungen nicht grundsätzlich widersprochen wird und im Bebauungsplan eine Ersatzaufforstungsfläche in der Größe von 1.000 m ² festgesetzt werden soll, werden keine grundsätzlichen Beden-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in § 43 (1) LFoG NRW geregelte Ausnahme zur Umwandlungsgenehmigung bezieht sich auf bereits rechtskräftige Bebauungspläne nach § 30 BauGB. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Umwandlung von Waldflächen vorbereitet, die mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtskräftig wird. Da der Umnutzung der Waldfläche nicht grundsätzlich widersprochen wird, kann die Waldumwandlung durch Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Eine Festsetzung zu Ersatzaufforstungen ist nicht vorgesehen, da geeignete Flächen im Stadtgebiet Bielefeld nicht zur Verfügung stehen. Dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde aber vom Vorhabenträger eine den Vorgaben entsprechende Aufforstungsfläche an anderer Stelle vertraglich nachgewiesen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ken gegen die Planänderung vorgetragen.</p> <p>Nach Auskunft des Investors ist ihm die genannte Fläche in Lippborg nicht bekannt. Nach Information aus dem für Lippborg zuständigen Regionalforstamt Soest-Sauerland wurde für das Flurstück 23, Flur 45 eine Genehmigung zur Erstaufforstung erteilt; ob die Fläche bereits aufgeforstet ist, ist mir aktuell nicht bekannt.</p> <p>Der Investor versucht, eine Ersatzaufforstungsfläche in Bielefeld zu finden. Da der Ausgleich möglichst ortsnah erfolgen soll, wäre eine Festsetzung mit einer zeitlichen Befristung (z.B.: Die Ersatzaufforstungsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft der 1. Änderung zu benennen und in der darauffolgenden Pflanzzeit aufzuforsten) aus hiesiger Sicht ausreichend.</p> <p>Die Ausführungen zum unzureichenden Abstand zwischen Waldfläche und geplanter Bebauung werden zur Kenntnis genommen.</p>	
2.10	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>05.07.2019</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 15, R-IO 78296405 vom 11.06.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB berücksichtigt.</p>
2.11	<p>Unitymedia NRW GmbH</p> <p>19.07.2019</p>	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		weiter zu beteiligen.	
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformation und Geodaten 25.07.2019	<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 Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH gern. TKG sowie bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld.</p> <p>Diese Belange werden im Zusammenhang mit der Planerweiterung von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass weitere planerische Festsetzungen zur Sicherung der Elt-Versorgung getroffen werden müssen. Hierzu regen wir an, die vorhandene 110 000 Volt Elt-Hochspannungsleitung, die wir in der beigefügten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt haben, im Bebauungsplan gern. § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB als Führung von Versorgungsleitungen darzustellen.</p> <p>Im nördlichen Bereich wurde die vorgenannte Hochspannungsleitung bereits hinreichend berücksichtigt. Sonstige Bedenken und Anregungen bestehen seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nicht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zum Satzungsbeschluss wird die vorhandene 110 000 Volt Elt-Hochspannungsleitung im Bebauungsplan dargestellt. Da es sich hierbei um eine nachrichtliche Darstellung handelt ohne Festsetzungscharakter, wird hierdurch keine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB erforderlich.</p>
	Nachtrag 30.07.2019	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Feuerwehramt mit Schreiben vom 22.07.2019 Stellung genommen. Hierzu teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <p>Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird laut vorgenanntem Schreiben eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.</p> <p>Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH, nach einer aktuellen Rohrnetzrechnung - einfaches Verfahren - unter bestimmten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planbegründung zur Löschwasserversorgung ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Auflagen bereitstellen. In diesem Zusammenhang weisen wir besonders darauf hin, dass sich im Planungsbe- reich sowie dem 300 m Radius drei Wassernetze mit unterschiedlichen Druckbereichen befinden. Die unterschiedlichen Druckbereiche haben wir in der beigefügten Anlage durch verschiedene bläuliche Färbun- gen dargestellt. Hierzu machen wir besonders darauf aufmerksam, dass die Hydranten der unterschiedlichen Druckzonen keines- falls miteinander verbunden bzw. über Mischanlagen betrieben werden dürfen, da ansonsten durch die Rückspülung die Gefahr einer Verkeimung besteht. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwas- ser seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 "Hydrantenrichtlinien" Unter- flurhydranten an den Trinkwasserver- sorgungsleitungen montiert werden. Sollte zusätzlich eine besondere Feuer- löschversorgung (z.B. Überflurhydran- ten DN 100) gefordert werden, bitten wir Sie, sich in diesem Zusammenhang direkt mit der SWB Netz GmbH, Be- reich Grundsatzplanung/Netzstrategie, Herrn Möhle, Tel.: 51-4882 in Verbin- dung zu setzen. Wir weisen darauf hin, dass eine Ver- sorgungsgarantie für Menge und Druck des zu Löschzwecken eingesetzten Trinkwassers seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nicht übernommen werden kann, da Änderungen und tem- poräre Außerbetriebnahmen des Ver- sorgungsnetzes oder einzelner Teile aus betrieblichen Gründen erforderlich werden könnten.</p>	

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

- Untere Wasserbehörde
- Untere Denkmalbehörde
- Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O
- Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 B

3. **Änderungsvorschläge der Verwaltung** zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Ämterabstimmung ergeben sich gegenüber dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf im Wesentlichen 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.

Im Einzelnen:

Übersicht der redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

- **Nutzungsplan**
 - Darstellung der vorhandenen 110 000 Volt Elt-Hochspannungsleitung in der Selhausenstraße

- **Textliche Festsetzungen**
 - Konkretisierung des unteren Bezugspunktes zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO:
„Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN – Normalhöhennull). Der untere Bezugspunkt ermittelt sich durch den zu interpolierenden Schnittpunkt auf der Achse zwischen den beiden dem jeweiligen Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen und einer Senkrechten vom Mittelpunkt der zur Erschließungsseite zugewandten Gebäudeseite des Hauptbaukörpers.“
 - Ergänzung der Festsetzung zur abweichenden Bauweise, dass die Baukörper an der Erschließungsstraße zugewandten Seite lediglich mit einer Breite von insgesamt max. 7,00 m zulässig sind.

- **Begründung**
 - Ergänzung zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Kapitel 9.1 „Trinkwasser / Löschwasser“)
 - Ergänzung warum keine wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Stellplätze festgesetzt werden (Kapitel 9.2 „Schmutz- und Regenwasserentsorgung“)
 - Anpassung zum Umgang mit dem Thema Waldausgleich (Kapitel 10.3 „Forstwirtschaftliche Belange“)
 - Ergänzung warum keine Dachbegrünung festgesetzt werden (Kapitel 10.8 „Klimaschutz und Energieeffizienz“)
 - Darstellung der Verschattungswirkungen auf angrenzende Grundstücke (Kapitel 10.9 „Verschattung“)
 - Aktualisierung der anfallenden Kosten (Kapitel 12 „Kosten“)