

**A2**

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

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

Stand: Sitzung; Mai 2020

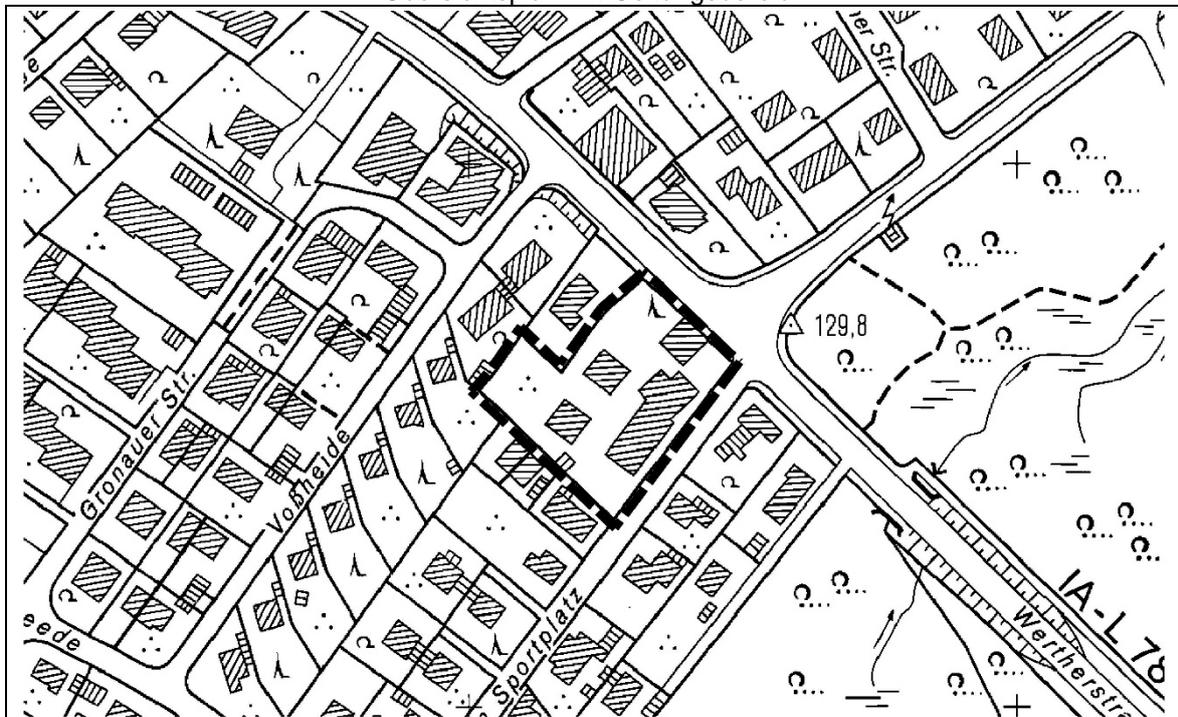
## Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23

### „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

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

**Satzung**  
Mai 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

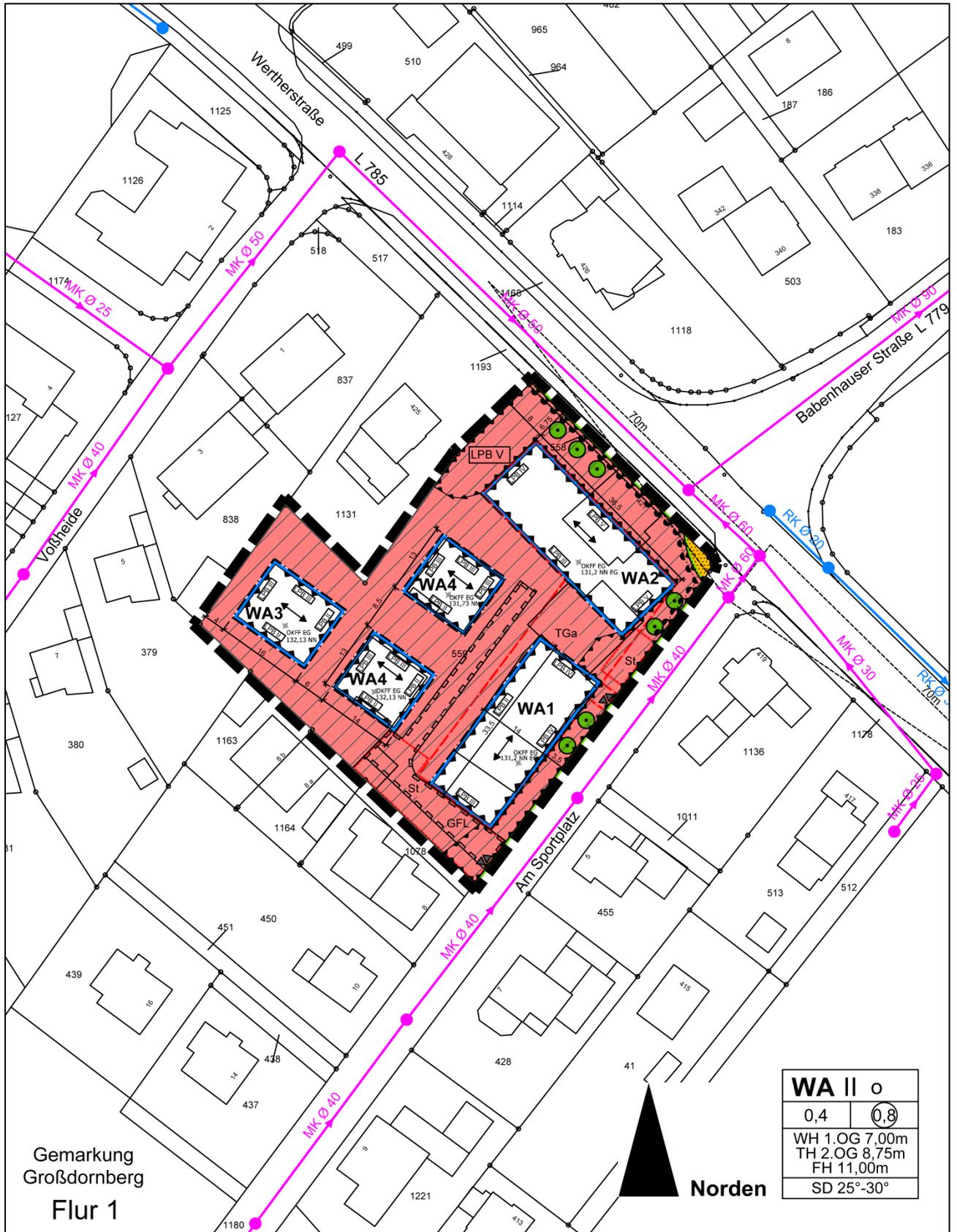


Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“  
Nutzungsplan (M: 1 : 1.000 verkleinert), Stand: Entwurf Juli 2019**



## **1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“**

---

Von der Öffentlichkeit sind in der Zeit vom 22.11.2019 bis einschließlich 23.12.2019 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB Stellungnahmen von 2 Einwendern eingegangen.

Die vorgetragenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit enthalten teilweise sich wiederholende zentrale Kritikpunkte bzw. allgemeine Fragen - wenn auch mit teilweise unterschiedlichen Schwerpunkten oder abweichenden Detailfragen.

Zur besseren Übersicht einer überschaubaren und gut nachvollziehbaren Beratungsvorlage werden daher die in den Stellungnahmen vorgetragenen zentralen Planungsfragen zunächst inhaltlich zusammenfassend als maßgebliche Abwägungsgrundlage erörtert (Anlage A2, Abschnitt I-III, Punkte a) –c)).

Anschließend werden die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger mit Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) BauGB jeweils mit Beratungsvorschlägen in der Abwägungstabelle vorgelegt.

Soweit sich Anregungen und Kritik auf die zentralen Planungsfragen beziehen, wird in dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu dem jeweiligen Aspekt auf die entsprechende grundlegende Behandlung Bezug genommen.

Auf den Einzelfall bezogene Anregungen werden individuell in der Abwägungstabelle behandelt.

### **1.1 Themenbereiche / Zentrale Planungsfragen**

*Anmerkung: Die zentralen Planungsfragen beziehen sich im Wesentlichen auch auf Themenschwerpunkte, die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Anlage A1) bereits behandelt wurden.*

#### **I Bebauungskonzept / städtebauliches Umfeld**

- a) Berücksichtigung Nachbarbelange
- b) Einfügung in die Umgebung / städtebauliche Dichte
- c) Investorenplanung

#### **II Verkehrskonzept / Parkraum / Auswirkungen**

- a) Bedenken zur Verkehrliche Erschließung und Stellplätze
- b) Erstellung Verkehrskonzept für Großdornberg im Zuge der B-Planaufstellung

#### **III Freiraumkonzept / Umwelt**

- a) Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

## I Bebauungskonzept / städtebauliches Umfeld

---

### a) Berücksichtigung Nachbarbelange:

#### **Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke: Lebensqualität und Sichtbeschränkungen**

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

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

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

#### Grundsätzliches zur Freihaltung von „freier Aussicht“

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

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

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

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

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

### **Vertrauen auf Bestand bzw. Beibehaltung des vorhandenen Bebauungsplanes mit freier rückwärtiger Fläche**

Die Planung sieht die Schaffung einer Bebauung innerhalb eines hierfür bereits grundsätzlich vorgesehenen Bereiches, angrenzend an bzw. inmitten eines vorhandenen Wohngebietes mit hinsichtlich Art und Maß der Nutzung vergleichbarer Ausprägung vor.

Dass ein Wohngebäude zukünftig auf einem heute unbebauten Grundstück errichtet wird, stellt keinen objektiven Schaden für die Nachbargrundstücke dar.

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

In einem bebauten Gebiet ist immer damit zu rechnen, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden. Dies gilt im vorliegenden Fall aufgrund der unmittelbar zentralen Lage in Großdornberg vor dem Hintergrund der allgemeinen städtebaulichen Ziele der Stadt Bielefeld, insbesondere im Nahbereich zu infrastrukturellen Einrichtungen eine maßvoll verdichtete Siedlungsentwicklung zur Deckung des anhaltenden Wohnraumbedarfes zu gewährleisten, besonders.

### **Verschattung**

In Bezug auf den umgebenden Bestand ergeben sich durch die zwischenliegenden Straßenräume nördlich und östlich bereits größere Abstände, bauordnungsrechtliche Abstandserfordernisse werden eingehalten und überwiegend deutlich übererfüllt.

Da von Seiten der Nachbarn (Wohnhaus Voßheide 5) eine Verschattung (insbesondere der Dach-Photovoltaikanlage) durch das geplante rückwärtige Haus 3 befürchtet wird, wurde eine Schattensimulation zu den künftigen Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen erstellt und in der Begründung (siehe Kap. 9.6 in Anlage C) dargestellt.

Dieses zeigt im Ergebnis, dass die gewählte Gebäudestellung und die Abstände im Plangebiet und gegenüber der Nachbarschaft deutlich ausreichend sind. Gegenüber der unverbauten Sicht werden die Besonnungszeiten der Bestandsbebauung kaum eingeschränkt. Weder im September, noch im Dezember führt die geplante Bebauung zu einer Verschattung der Dachflächen des Gebäudes ‚Voßheide 5‘.

Auch der durch das geplante Haus 3 hervorgerufene Schattenwurf auf die nördlich angrenzenden Gartenflächen werden nicht als unzumutbar eingestuft, da diese sich vornehmlich auf die Wintermonate beschränkt. Der Schattenwurfsimulation für den Spätsommer ist zu entnehmen, dass die Nachbargrundstücke von dem Schattenwurf der geplanten Bebauung nur unwesentlich betroffen sind.

## **b) Einfügung in die Umgebung / städtebauliche Dichte**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die rückwärtige Bebauung entlang der Straße Am Sportplatz eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Satteldach 25 bis 30° und einer Bebauungstiefe von 14 m fest. Diese erlaubt bereits heute eine Gebäudehöhe von ca. 10-11m, First- und Traufhöhen sind nicht festgesetzt.

Die in dem in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen von 11,00 m entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer umfeldverträglichen Nachverdichtung. Die Planung fußt damit auf den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld, insbesondere im Nahbereich zu infrastrukturellen Einrichtungen eine maßvoll verdichtete Siedlungsentwicklung zur Deckung des anhaltenden Wohnraumbedarfs zu gewährleisten.

Eine von der Öffentlichkeit angeregte Reduzierung des Hauses 3 um ein Geschoss oder gar der komplette Verzicht auf die Errichtung von Haus 3 würde die städtischen und wohnungspolitischen Ziele nach mehr Wohnraumangebote konterkarieren. Diese Einschätzung geht einher mit dem in vielen Segmenten deutlich angespannten Wohnungsmarkt, der sich in einem großen Bedarf an Wohnraum ausdrückt, vor allem auch im Geschosswohnungsbau. Dieser Nachfragesituation kann durch Maßnahmen der Nachverdichtung integrierter Standorte begegnet werden kann.

Die in der Vorhabenplanung vorgesehene Dachneigung DN von 25° wird aus dem bestehenden Bebauungsplan abgeleitet und dadurch eine städtebauliche Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld im Sinne einer einheitlichen Dachlandschaft ermöglicht. Über die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen soll überwiegend (mit Ausnahme von Haus 1) eine Gebäudeausrichtung nach Südwesten vorgegeben werden.

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

Dass von dem geplanten Haus 3 keine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke ausgeht, wurde anhand der Schattenwurfsimulation dargelegt (siehe Kap. 9.6 in der Planbegründung, Anlage C).

### c) Investorenplanung

Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerörtlichen Bereiches. Städtebaulich ist die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Vorhaben zu unterstützen. Die Planung fußt auf den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld, insbesondere im Nahbereich zu infrastrukturellen Einrichtungen eine maßvoll verdichtete Siedlungsentwicklung zur Deckung des anhaltenden Wohnraumbedarfs zu gewährleisten. Für eine Wohnnutzung an dem Standort sprechen zudem speziell für Dornberg die Möglichkeit mit der Planung eine städtebaulich eingebundene Nachverdichtung realisieren zu können, die dazu beiträgt, die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes zu vermeiden. Zudem kann mit der Vorhabenplanung ein Beitrag zu einer bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung geschaffen werden, zu der sich der Standort aufgrund der siedlungsstrukturellen Einbindung (Nähe zum Ortszentrum, gute ÖPNV-Anbindung, gute Versorgungsinfrastruktur) besonders eignet. Nicht zuletzt kann das Vorhaben zu einer Stärkung des Ortskernes von Großdornberg beitragen.

Damit handelt es sich nicht um eine ausschließlich investorengesteuerte Planung.

## II Verkehrskonzept / Parkraum / Auswirkungen

### a) Bedenken zur verkehrlichen Erschließung und Stellplätzen (ÖPNV-Anbindung, Stellplatzsituation / -bedarf, Parkdruck im Umfeld)

#### Vorhandene Situation (Bestand – Neuplanung, Nachverdichtung)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/G 4 setzt bereits im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine uneingeschränkte wohnbauliche Nutzung (Allgemeines Wohngebiet - WA) fest. Unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Nutzung (Wohnen und Gewerbe) wurde damals zum Zeitpunkt der Aufstellung (1979) ein großes Baufenster (Baufenster 50 m x 32 m) festgesetzt.

Die jetzige Überplanung bzw. Neuordnung des Areals - aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und einer maßvollen Nachverdichtung im rückwärtigem Bereich - sieht ebenfalls eine wohnbauliche Nutzung vor. Unabhängig von dieser Planungskonzeption erfolgt durch die Festsetzungen des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Einschränkung bezüglich der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind mit jeweils drei Wohnungen bereits bebaut. Die in den Häusern 1 und 2 insgesamt geplanten 19 Wohnungen hätten bereits nach den geltenden Festsetzungen nahezu in dem jetzt geplanten Umfang errichtet werden können. Einzig grundsätzlich neu hinzutretende Bebauung stellt das Haus 3 mit max. drei Wohnungen dar.

#### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung vom Ortskern Großdornberg und ist gut durch den Busverkehr erschlossen. Im Ortskern befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen wie bspw. Lebensmittelmarkt, Apotheke, Post, Bank, Bücherei, Bezirksamt-Bürgerzentrum, Schule und Kindergarten. Die zentrale Bushaltestelle am Bürgerzentrum liegt in etwa 250 m Entfernung vom Plangebiet und wird von allen Linien im Bereich Großdornberg mit einer Taktung von 15 bis 30 Minuten bedient.

Damit weist das Plangebiet eine überdurchschnittliche gute Anbindung an das Netz des ÖPNV auf, die gemäß § 3 (2) der Stellplatzsatzung eine Reduzierung vom Stellplatzschlüssel 1 Stellplatz je Wohnung ermöglichen würde.

### **Stellplatznachweis**

Die Bielefelder Stellplatzsatzung von Dezember 2018 stellt die rechtliche Grundlage für den erforderlichen Stellplatznachweis für neue Wohnungen dar.

Die Anzahl der herzustellenen notwendigen Stellplätze ist jeweils im Einzelfall und unter besonderer Berücksichtigung des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu ermitteln. Dabei gelten für die Ermittlung die in der Satzung aufgeführten Richtzahlen in Bezug auf die Wohnungsgrößen. In § 3 (2) der Bielefelder Stellplatzsatzung wird zur Zahl der notwendigen Stellplätze bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ausgeführt, dass diese vor dem Hintergrund der ÖPNV-Anbindung des jeweiligen Vorhabenstandortes in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße unter den vorstehend beschriebenen Schlüssel von einem Stellplatz pro Wohnung reduziert werden kann. Bei Wohngebäuden werden Stellplätze für Besucher in der Satzung nicht geregelt bzw. gefordert.

Gemäß § 3 (3) gelten bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes für die geplante Praxisnutzung die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW von 2000. Bei einer überdurchschnittlichen ÖPNV-Anbindung kann auch hier die Anzahl um bis zu 30 % reduziert werden.

Mit der Möglichkeit der Stellplatzreduzierung - bei Vorliegen einer guten ÖPNV-Anbindung - soll eine nachhaltige Stadt- und Mobilitätsentwicklung gefördert werden.

Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass bei Sozialwohnungen, Wohnraum für Senior\*innen und bei guter ÖPNV-Anbindung weniger Stellplätze benötigt werden. Senior\*innen nutzen den ÖPNV, gehen zu Fuß und haben seltener ein Auto. Zudem zeigt sich, dass Haushalte mit geringem Einkommen weniger Pkw's haben und auch bei innovativen Wohnprojekten die Bewohner stärker den ÖPNV, car-sharing und Fahrräder nutzen.

Eine Bewertung der Richtigkeit der Ausführungen der Satzung kann dahinstehen, da diese Satzung vom Rat der Stadt Bielefeld erlassen worden ist und damit – auch für die vorliegende Vorhabenplanung - anzuwendendes Ortsrecht ist.

### **Stellplätze / Bedarf / Parkdruck**

Nach derzeitigem Planungsstand sieht die Vorhabenplanung mit 22 neuen Wohneinheiten (WE) und einer Arztpraxis die Errichtung von 40 Stellplätzen im Geltungsbereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

Dabei soll ein ausgewogener Mix aus kleinen und großen Wohnungen sowie ein erheblicher Anteil (mind. 25 % bis 40 %) als geförderter Wohnraum angeboten werden.

Für die geplanten 22 Wohnungen in Haus 1 (10 WE), Haus 2 (9 WE) und Haus 3 (3 WE) sowie für die Mitarbeiter der geplanten Arztpraxis im Erdgeschoss von Hauses 2 sollen Stellplätze in der Tiefgarage vorgehalten werden. Auch für die sechs Wohnungen in den beiden Bestandsgebäuden wird weiterhin ein Stellplatz je Wohnung in der Tiefgarage berücksichtigt. Die acht oberirdischen Stellplätze sollen dem Kundenverkehr der Praxis und für Besucher vorbehalten sein. Das Vorhaben sieht somit eine deutlich höhere Stellplatzanzahl im Vergleich zur maßgeblichen Satzung vor.

Eine gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld mögliche Reduzierung aufgrund der überdurchschnittlich guten ÖPNV Anbindung (um rd. 30 %) soll für die Wohnungen nicht in Anspruch genommen werden.

Für die geplanten 22 WE werden 1 Stellplatz je WE und für die Arztpraxis wird 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu Grunde gelegt. Somit ergeben sich 28 Stellplätze (22 Neu und 6 Bestand) für die Wohnungen sowie 12 Stellplätze für die Arztpraxis. Dies sind gegenüber einer möglichen Stellplatzreduzierung 12 Stellplätze mehr.

Eine über die Stellplatzsatzung hinausgehende Stellplatzforderung bedarf einer besonderen Rechtfertigung in Bezug auf das konkrete Vorhaben, seinen Auswirkungen sowie auf die verkehrliche Situation in der Praxis. Nach vorliegenden fachlichen Erkenntnissen liegen hierfür keine besonderen Rechtfertigungsgründe vor. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass es wahrscheinlich ist, dass Bewohner kleinerer und auch geförderter Wohnungen aus wirtschaftlichen Aspekten nicht mehrere Autos besitzen. Dieses umso mehr bei einer -wie hier – guten ÖPNV- Erreichbarkeit und Anbindung. Auch wirkt sich die Nicht-Inanspruchnahme einer möglichen Stellplatzreduzierung positiv auf das Stellplatzangebot aus und kommt einer indirekten Erhöhung dadurch entgegen.

### **Erschließung**

Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass die oberirdischen Stellplätze der Bestandssituation entsprechend überwiegend an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt im Bereich der jetzt schon bestehenden Zufahrt. Da auf dem Grundstück ausreichend Raum zur Verfügung steht, können die abfahrenden Kraftfahrzeuge normal „vorwärts“ das Grundstück verlassen.

Die neue Tiefgaragenzufahrt und zwei barrierefreie Stellplätze sind zwischen Haus 1 und Haus 2 vorgesehen.

Die Neuplanung sieht entlang der Straße „Am Sportplatz“ nur noch 2 oberirdische barrierefreie Stellplätze vor und verbessert gegenüber der Bestandnutzung (Gewerbebetrieb mit vorgelagerten Stellplätzen) die Erschließungssituation im Kreuzungsbereich.

### **Immissionen**

Auch die Situation für die umliegenden Immissionsorte wird durch die Lage der Stellplätze nicht verschlechtert bzw. Immissionskonflikte werden durch diese nicht erzeugt.

### **Verkehrsaufkommen**

Das städtische Amt für Verkehr als zuständige Fachbehörde hat zur Erschließung des Vorhabens in den Beteiligungsverfahren keine Bedenken geäußert. Das vorgesehene Vorhaben wird nicht als verkehrintensiv eingestuft. Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Bebauung und Nutzung und der weiterhin vorgesehenen überwiegenden Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet) lässt sich keine unzumutbare Mehrbelastung der Straße „Am Sportplatz“ ableiten bzw. ein zukünftiger Gefahrenschwerpunkt erkennen.

Eine signifikante Veränderung der Verkehrs- und Parksituation in der Straße Am Sportplatz ist in Folge der Neuplanung nicht zu erwarten. In der Straße liegt eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 2.440 Kfz/24h vor. Die Verkehrsbelastung für die Straße Am Sportplatz ist für Wohngebiete mit mehreren Erschließungsstraßen als „normal“ einzustufen.

Erkenntnisse über einen Rückstau in der Straße „Am Sportplatz“ in den Spitzenstunden liegen der Fachbehörde nicht vor. Zwischen der geplanten Tiefgaragenausfahrt und der „Wertherstraße“ ist ein Abstand von ca. 28 m vorgesehen, sodass ein Einbiegen auf die Straße „Am Sportplatz“ zügig möglich sein wird und keine langen Wartezeiten zu erwarten sind. Hinzu kommt, dass die Straße „Am Sportplatz“ in einer Tempo 30-Zone liegt und bei den geringen Geschwindigkeiten ein Einbiegen zusätzlich erleichtert wird.

Die Erforderlichkeit von verkehrsordnenden Maßnahmen in Bezug auf die Parksituation an der Straße durch Besucherverkehr im gesamten umliegenden Wohngebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen.

## **b) Erstellung eines Verkehrskonzeptes für Großdornberg im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung wird die Machbarkeit der Verkehrsabwicklung und des Stellplatzangebotes in Bezug auf die Neuplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrachtet.

Für die Ortsdurchfahrt in Großdornberg liegt laut Aussage des Amtes für Verkehr derzeit noch kein Verkehrskonzept bzw. eine Mobilitätsstrategie vor. Für einen möglichen Kreisverkehr werden jedoch Flächen im Plangebiet freigehalten.

Durch die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommene Verschiebung von Haus 1 in Richtung der Wertherstraße wird kein öffentlicher Raum in Anspruch genommen. Es handelt sich um private Grundstücksflächen, auf die nicht ohne Weiteres planerischer Zugriff besteht. Das geplante Gebäude nimmt hierbei die Flucht der vorhandenen Straßenrandbebauung an der Wertherstraße auf (insbesondere Nr. 419, Voßheide Nr. 2) und hat mit 6,75 m einen ausreichenden Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wertherstraße.

Grundlage für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigten Kreisverkehr ist der Planungsstand des Amtes für Verkehr. Bei der Planung handelt es sich nicht um eine konkrete Ausführungsplanung, da die Anlage des Kreisverkehrs bislang im städtischen Haushalt noch nicht abgebildet ist, sondern um eine Vorentwurfsplanung, die vor dem Hintergrund verkehrsfachlicher Belange grundsätzlich umsetzungsfähig wäre.

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

## **III Freiraumkonzept / Umwelt**

---

### **a) Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

Das Umweltamt kommt in seiner Stellungnahme zu dem Fazit, dass auf Basis der aktuellen Klimaanalyse (2019) keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, da aufgrund der städtischen Randlage und der günstigen Belüftungssituation die Wärmebelastung aktuell gering ist und sich planbedingt voraussichtlich nicht wesentlich nachteilig verändern wird.

Hinsichtlich eines Fernwärmeanschlusses wurde nach Auskunft der Stadtwerke Bielefeld festgestellt, dass dieser für das Plangebiet nicht ohne weiteres möglich ist, da im Nahbereich des Plangebietes keine entsprechenden Fernwärmeleitungen verlaufen.

Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien zeigt der Bebauungsplan in der Planbegründung (Eignung für die Nutzung von Geothermie und Solarenergie) und den textlichen Hinweisen zum Planinhalt (Geothermie) Nutzungspotenziale auf.

Von einer verpflichtenden Festsetzung - bspw. über die Vorgabe eines zwingend zu erreichenden Gebäudestandards wird im Bebauungsplan allerdings abgesehen. Es ist zu bedenken, dass die Folge einer derartigen Festsetzung im Bebauungsplan ist, dass der entsprechende Gebäudestandard oder eine verpflichtende Vorgabe zur Nutzung regenerativer Energien über den Bebauungsplan als Standard für das Baugebiet gesetzt wird, die Freiwilligkeit der Bauherren zur Errichtung eines Gebäudes nach diesem Standard nicht mehr gegeben ist und eine entsprechende Förderung dann nicht mehr erfolgt. Somit droht als Folge einer solchen Festsetzung ein Verlust der Förderfähigkeit.

Die Überlegungen hinsichtlich einer verpflichtenden Vorgabe von energetischen und technischen Gebäudestandards ist zudem vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung zu betrachten und zu bewerten. Im vorliegenden Fall sollen Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau entstehen, die eine hohe Quote sozial gefördertem Wohnraum bereitstellen sollen (rd. 40 % der insgesamt geplanten Wohnungen).

Zudem ist die Anlage einer Tiefgarage geplant, in der für alle geplanten Nutzungen Stellplätze angeordnet werden, was ebenfalls für geförderten Wohnraum aufgrund der entstehenden Kosten eher ungewöhnlich ist, in diesem Fall aber zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitätssicherung beitragen soll. Insgesamt soll das Vorhaben gemäß den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen gesetzlichen Standards (EnEV und EEG) errichtet werden.

Im Plangebiet gibt es laut OLK Solarkataster ein gutes Potenzial zur Nutzung von Solarenergie. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet festgesetzte Dachneigung von 25 - 30° sowie die in der Vorhabenplanung beabsichtigte Dachneigung von 30° führen zu wirtschaftlichen Einbußen bei der Nutzung von Solarmodulen auf den Dachflächen, da diese optimal ab einer Dachneigung von mindestens 35° möglich ist.

Da die in der Vorhabenplanung vorgesehene Dachneigung jedoch aus dem bestehenden Bebauungsplan abgeleitet wird und dadurch eine städtebauliche Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld im Sinne einer einheitlichen Dachlandschaft möglich ist, soll auf eine Änderung der zulässigen Dachneigung verzichtet werden. Über die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen sollen mit Ausnahme eines Gebäudes eine Gebäudeausrichtung nach Südwesten vorgegeben werden.

In diesem Fall wird den gestalterischen Belangen aufgrund der sensiblen Lage an der Ortseingangssituation von Großdornberg Vorrang vor einer effizienten Ausnutzung solarer Strahlungsenergie eingeräumt.

### **Zusammenfassendes Ergebnis**

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass durch die Vorhabenplanung ein maßvoll verdichtetes Wohnquartier entwickelt wird. Dieses nimmt Bezüge zu den stärker verdichteten Bereichen des baulichen Umfelds entlang der „Wertherstraße“ auf, da an diesem günstig gelegenen Standort in der Nähe zum Ortszentrum Großdornberg ein Beitrag zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs in Bielefeld geleistet werden soll.

Die rückwärtige Bebauung orientiert sich dabei an der kleinteiligeren Wohnbebauung entlang der Straße „Am Sportplatz“.

Die zu der Planung erstellten Untersuchungen (Artenschutzfachliche Potenzialanalyse, Prognose von Schallimmissionen, Schattenwurfsimulation) und fachlichen Abstimmungen haben keine verbleibenden Belange und/oder Umweltaspekte ergeben, die der Planung grundlegend entgegenstehen würden.

Die Planung ist im Ergebnis erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Nachverdichtung zu fördern. Sie führt zu einem im Grundsatz unvermeidbaren Zielkonflikt insbesondere mit den Belangen und Interessen von Anliegern, hier der Wohnbevölkerung im direkten Umfeld sowie dem wesentlichen städtischen Ziel, in geordneter, attraktiver Weise den gegebenen Wohnraumbedarfen nachzukommen.

In der Abwägung zwischen den betroffenen Belangen wird die Bauleitplanung auf Grundlage der in der Vorlage erörterten zentralen Rahmenbedingungen und Planinhalte weiterhin für vertretbar und für grundsätzlich erforderlich im Sinne der kommunalen Planungsziele gehalten.

Das wohnungspolitische Ziel nach mehr Wohnraumangeboten zur Deckung des enormen Bedarfes wiegen hier aufgrund des städtebaulichen Nachverdichtungspotenzial höher als die Interessen der Nachbarschaft nach mehr Freiraum bzw. geringerer Wohndichte.

Die Neuordnung nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung führt zu einer städtebaulich positiven Aufwertung der bisherigen „Gewerbebrache“.

## 1.2 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger mit Beratungsvorschlägen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	<p><b>Eigentümer*innen Am Sportplatz 8,</b> Schreiben vom 22.12.2019</p> <p><b><u>Zu 5.2 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze“</u></b></p> <p>Ihrer Schlussfolgerung in Absatz 5.2, dass vor dem Hintergrund der Landesbauordnung und der neuen Bielefelder Stellplatzsatzung ein (mehr als) ausreichendes Stellplatzangebot vorliege, können wir nicht zustimmen. Die ÖPNV-Anbindung ist zwar ausreichend, wird aber zu wenig angenommen aus den verschiedensten Gründen, die hier nicht alle erläutert werden können. Aus der ÖPNV-Anbindung den Rückschluss zu ziehen, ein Stellplatz pro WE sei mehr als gefordert, ist deshalb nicht nachvollziehbar. Fakt ist, dass der Trend zur Individualmobilität ungebrochen ist und die Anzahl der Autos stetig steigt.</p> <p>In dem heutigen Wohnbestand (2 Häuser mit je 3 WE und 12 Bewohnern) gibt es Bedarf für 10 Stellplätze für PKW und einen Stellplatz für einen Kleintransporter, d.h. fast 2 Stellplätze pro WE. Diese Stellplätze befinden sich heute alle auf dem Areal des geplanten Bebauungsgebietes. Da zukünftig nur 6 Stellplätze für die vorhandenen WE vorgesehen sind, müssen schon einmal 5 Fahrzeuge an der Straße geparkt werden. Unter Berücksichtigung der Einfahrten für Tiefgarage und Besucherparkplätze ist damit die Parkfläche entlang des Baugrundstücks ‚Am Sportplatz‘ bereits ausgelastet.</p> <p>Der Annahme, dass pro WE ein Stellplatz ausreichend sei, würden wir für die 1-2 Zimmer WE zustimmen, aber keinesfalls für die größeren WE (4-5 Zimmer). Davon sind insgesamt 11 geplant und es ist nicht realitätsfremd, von einem Stellplatzbedarf von 1,5-2 pro WE auszugehen, d.h. 16-22 Stellplätze, von denen nur 11 auf dem Grundstück vorgesehen sind. Die übrigen Stellplätze (5-11) werden wiederum an der Straße sein.</p> <p>Für die Arztpraxis sind 4 Stellplätze für Mitarbeiter und 4 für Besucher auf dem Bauareal geplant. Die Annahme, dass eine Arztpraxis nur 4 Patienten/Besucher mit PKW zu jedem beliebigen Zeitpunkt während der Öffnungszeiten hat, ist unrealistisch. Je nach Fachgebiet des Arztes ist mit einem erheblich höheren Stellplatzbedarf zu rechnen.</p>	<p><b><u>Verkehrliche Erschließung und Stellplätze“</u></b></p> <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf das <u>Verkehrs- und Stellplatzkonzept</u> wird auf die <b>Punkte a) und b) in Abschnitt II „Verkehrskonzept / Parkraum / Auswirkungen“</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Nach vorliegenden fachlichen Erkenntnissen liegen für eine über die Stellplatzsatzung hinausgehende Stellplatzforderung keine besonderen Rechtfertigungsgründe in Bezug auf das konkrete Vorhaben, seinen Auswirkungen sowie auf die verkehrliche Situation in der Praxis vor.</p> <p>Den Bedenken sowie der Forderung, die Anzahl der Pkw-Stellplätze im Plangebiet erheblich zu erhöhen <u>wird nicht gefolgt</u>.</p>

<p>Das bedeutet, dass zukünftig viele Fahrzeuge an der Straße ‚Am Sportplatz‘ geparkt werden und zwar nicht nur entlang des geplanten Baugrundstücks, sondern auch weiter die Straße hinauf in südlicher Richtung. Aufgrund der Enge der Straße ‚Am Sportplatz‘, ist nur ein einseitiges Parken möglich, da ansonsten die Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungswagen, landwirtschaftlicher Verkehr zum Oberfeld und Anlieferverkehr nicht gewährleistet ist. Die Folge davon ist, dass die Straße ‚Am Sportplatz‘ beginnend von der Wertherstraße in Zukunft zugeparkt sein wird und zu den Bring- und Abholzeiten der Kita und Grundschule mit erheblichem Verkehr und Behinderungen zu rechnen ist. Damit einhergehend eine zusätzliche Belastung durch Abgasemissionen und Lärm und einer Minderung der Wohnqualität.</p> <p>Wenn ein Großprojekt dieser Größenordnung in einem vorhandenen Wohngebiet geplant wird, dürfen die absehbaren Folgen nicht beschönigt werden und auf alle Anwohner der Straße abgewälzt werden. Die Leistungsfähigkeit der Straße ‚Am Sportplatz‘ hinsichtlich Parkmöglichkeiten und Verkehr ist begrenzt und darf nicht überreizt werden. Die Auswirkungen des Bauvorhabens müssen auf das unmittelbare Areal des Baugrundstücks begrenzt werden. <b>Wir fordern Sie hiermit auf, die Anzahl der Stellplätze für PKW auf dem Areal des Bauvorhabens erheblich zu erhöhen. Die Realität hält sich an keine Stellplatzsatzung!</b></p> <p><u>Es handelt sich hier um ein privates Investitionsprojekt, mit dem Geld verdient werden soll. Es kann nicht sein, dass Gewinne daraus privatisiert werden und die Belastungen daraus solidarisiert werden.</u></p> <p>Die Verkehrsbelastung der Straße ‚Am Sportplatz‘ wird sich naturgemäß zukünftig auch dadurch noch weiter erhöhen, weil aktuell ein Generationswechsel in der Bewohnerschaft der Straße stattfindet. Einige Häuser wurden schon verkauft, andere werden in absehbarer Zukunft folgen. Die Anzahl der Fahrzeuge hat sich mit jedem Eigentümerwechsel erhöht.</p> <p>Der zukünftige Bau eines Kreisverkehrs würde die Verkehrsbelastung der Straße ‚Am Sportplatz‘ noch weiter erhöhen, da dadurch die Querung der Wertherstraße Richtung Babenhauser Straße und das Abbiegen Richtung Werther sich erheblich vereinfacht und dadurch mehr Autofahrer motiviert werden, die Route durch ‚Am Sportplatz‘ zu nutzen.</p>	<p><b><u>Investorenplanung</u></b></p> <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf eine abschließliche <u>Ausrichtung der Planung auf das wirtschaftliche Interesse</u> der Projektentwicklerin („Investorenplanung“) wird auf <b>Punkt c) in Abschnitt I „Bebauungskonzept / städtebauliches Umfeld“</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Den Bedenken wird <u>nicht gefolgt</u>.</p>
--	---



Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2	<p><b>Eigentümer*innen Voßheide 5,</b> Schreiben vom 23.12.2019</p> <p>Vorab ist die Absicht der Autoren des Planes zu begrüßen, die Ortseingangssituation von Großdomberg positiver zu gestalten und dabei dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Gleichwohl enthalten die Pläne und die Äußerungen der Verwaltung, z.B. in den Stellungnahmen aus früheren Beteiligungsschritten, Unklarheiten, Widersprüche, Fehleinschätzungen und sachliche Mängel, die zwingend vor einer Umsetzung des Bauvorhabens zu klären sind.</p> <p>Im einzelnen gliedern sich die Kritikpunkte, die auch in den Stellungnahmen von [...] z. T. schon erwähnt wurden in:</p> <p><b>1. <u>Persönliche Betroffenheit als unmittelbare Nachbarn</u></b></p> <p>Als unmittelbare Nachbarn vom geplanten Haus 3 haben wir nachvollziehbare <u>Bedenken gegen eine Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses auf der freien Fläche</u> des geplanten Baugebietes. Die üblichen Klagen über <u>Sichtbeschränkungen, Beeinträchtigungen, Wertminderung</u> (natürlich!) etc. wiederholen wir hier nicht- können die emotionslosen Antworten der Verwaltung dazu nur akzeptieren.</p> <p>Umgekehrt ist nicht zu akzeptieren, dass die Pläne durchgehend eine falsche Firstausrichtung unseres Hauses darstellen, so dass <u>Zweifel an den Schattenwurfsimulationen</u> des Entwurfs (S. 24) aufkommen. Dies ist deshalb von Bedeutung, weil auf unserem Dach seit 15 Jahren erfolgreich Fotovoltaik intensiv genutzt wird <u>im festen Glauben an den Bestand des bestehenden Bebauungsplans, der eine Verschattung bisher ausschloss.</u></p> <p>Diese neue Einschränkung gegenüber einem Bauvorhaben zu akzeptieren, das im Sinne des „Weiter so“ NULL <u>Maßnahmen mit positiver klimaökologischer Wirkung</u> eingeplant hat, dazu noch <u>ständigen Einblick in unseren Garten</u> als ästhetischen und <u>wirtschaftlichen Standortvorteil</u> nutzen kann, fällt uns schwer.</p>	<p><b><u>Zu 1. „Persönliche Betroffenheit als unmittelbare Nachbarn“</u></b></p> <p><b>Vertrauen auf Bestand bzw. Beibehaltung des vorhandenen Bebauungsplanes</b></p> <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf <u>die Beibehaltung des vorhandenen Bebauungsplanes mit freier rückwärtiger Fläche</u> wird auf <b>Punkt a) in Abschnitt I „Bebauungskonzept / städtebauliches Umfeld“</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Den Bedenken wird <u>nicht gefolgt</u>.</p> <p><b>Lebensqualität und Sichtbeziehungen</b></p> <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf <u>die Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke (Sichtbeschränkungen)</u> wird auf <b>Punkt a) in Abschnitt I „Bebauungskonzept / städtebauliches Umfeld“</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Den Bedenken wird <u>nicht gefolgt</u>.</p> <p><b>Wertminderung</b></p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht zwar eine eher verdichtete Bebauung vor, es werden jedoch siedlungsstrukturell angemessene, private Freibereiche und weit ausreichende Abstände zu den umgebenden Bebauungen vorbereitet. Durch diese geordnete Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung des Siedlungsbestands sind im Umfeld keine planungsrechtlich relevanten Wertminderungen zu erwarten. Im Gegenteil wird eine Steigerung der Attraktivität des Siedlungsbereichs am Gesamtstandort erwartet.</p> <p>Den Bedenken wird <u>nicht gefolgt</u>.</p> <p><b>Verschattung</b></p> <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf eine <u>Verschattung</u> der Nachbargrundstücke wird auf <b>Punkt a) in Abschnitt I „Bebauungskonzept / städtebauliches Umfeld“</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Die Feststellung, dass der First des Bestandsgebäudes Voßheide 5 in der Schattenwurfsimulation falsch eingetragen ist, ist korrekt. Die Darstellung wird in der Schattenwurfsimulation entsprechend angepasst.</p>

	<p><b>2. <u>Das Bauvorhaben ist an die Umgebungsbebauung nicht angepasst</u></b></p> <p>Wiederholt bemühen sich die Autoren sprachlich darzustellen, dass die neue Bebauung, insbesondere auch Haus 3, an die vorhandene Bebauung angepasst sei. Der selbst formulierte Anspruch: „Haus 3 soll sich hinsichtlich der Grundfläche und der Kubatur an der innerhalb und außerhalb vorhandenen Wohnbebauung orientieren“(s. S.7).Und in der Auswertung der Stellungnahmen heißt es: „Das geplante Haus 3 fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein“ (1.2, S.11) Und genau das stimmt eben nicht!</p> <p>Tatsächlich wird der Blick leider nur auf die mit Befreiungen vom bestehenden Bebauungsplan errichteten 2 Gebäude (Sportplatz 2 und 6, je 12x13m) gerichtet, überhaupt nicht auf die direkt angrenzende Kette von kleinen <u>EFH mit dem attraktiven Grüngürtel</u>. Und abweichend von den Behauptungen der Verwaltung soll mit Haus 3 nun das größte (15 x12 m) und höchste Haus (11m) unmittelbar angrenzend gebaut werden zu den EFH! Von <u>Anpassung an die bestehenden Bauten</u> kann also keine Rede sein. Die durch Haus 3 bedingte <u>erhebliche Abschattung des Hauses/Gartens Voßheide 3</u> besonders im Winter kommt hinzu.</p>	<p>Eine Betrachtung der Schattenwurfsimulation mit korrigierter Dachausrichtung führt jedoch nicht zu anderen Erkenntnissen hinsichtlich der Erheblichkeit der Verschattung des Nachbargebäudes ‚Voßheide 5‘. Weder im September noch im Dezember führt die geplante Bebauung zu einer Verschattung der Dachflächen des Gebäudes ‚Voßheide 5‘. Es wird auf die aktualisierten Abbildungen in der Planbegründung, Kapitel 9.6, verwiesen. Die gewählte Gebäudestellung und die Abstände im Plangebiet und gegenüber der Nachbarschaft sind deutlich ausreichend.</p> <p>Den Bedenken wird <u>nicht gefolgt</u>.</p> <p><b>Klimatische und ökologische Maßnahmen</b></p> <p>Zu den Einwendungen in Bezug auf <u>Maßnahmen mit positiver klimaökologischer Wirkung</u> wird auf <b>Punkt a) in Abschnitt III „Freiraumkonzept / Umwelt“</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Den Bedenken wird <u>nicht gefolgt</u>.</p> <p><b>Zu „2. Das Bauvorhaben ist an die Umgebungsbebauung nicht angepasst“</b></p> <p>Zu den Einwendungen mit Bezug auf die Frage, ob sich das Bauvorhaben in das städtebauliche Umfeld einfügt, wird auf <b>Punkt b) in Abschnitt I „Bebauungskonzept / städtebauliches Umfeld“</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Den Bedenken wird <u>nicht gefolgt</u>.</p>
--	--	---

<p>Die Dachform der 3 neuen Gebäude kann man zwar als Satteldach beschreiben, aber keinesfalls als angepasst an die Umgebung. Kein einziges Gebäude im ganzen Viertel hat eine solche - wahrscheinlich ausschließlich der Wohnflächenoptimierung geschuldete - zurückgesetzte Dachform! Das wäre ästhetisch u.E. nicht so tragisch, wenn es nicht für die Nutzung von Solarenergie so ungünstig wäre.</p> <p><b>3. <u>Ein das Bauvorhaben sinnvoll ergänzendes Verkehrskonzept fehlt in Großdornberg</u></b></p> <p>Ein für die Gestaltung des Bauvorhabens an sich zwingend <u>notwendiges Verkehrskonzept für die Werther Str. fehlt bisher</u>. Wo soll der Radweg sein? Wie wird der Kreisverkehr gestaltet und welchen Platzbedarf wird er haben. Hier hat die Bezirksvertretung Dornberg am 19.1. und am 10.10.19 Beschlüsse gefasst, die die Verwaltung beauftragen, entsprechend einer Mobilitätsstrategie die Ortsdurchfahrt von Großdornberg durchzuplanen. Vor diesem Hintergrund ist eine Genehmigung des Bebauungsplans unverantwortlich - zumal durch die geplante Verschiebung des Gebäudes 1 Richtung Werther Str. um 1,5m (s. Antrag CDU-Fraktion vom 19.9.19 BZV Dornberg) zusätzlicher öffentlicher Raum für die Verkehrsplaner verloren geht.</p> <p><u>Zum Verkehrskonzept gehören auch Parkplätze. Hier wird von den Anliegern erhöhter Bedarf angemeldet gegenüber den vorgesehenen Tiefgaragen- und Stellplätzen. In den Plänen bleibt unklar, welchen Einfluss die Arztpraxis auf die Anzahl hat und ob es unterschiedliche Bemessungsgrundsätze für den Stellplatzbedarf nach städtischer VO oder Landes BauO NRW gibt. Unklar bleibt auch die Größe der Arztpraxis sowie die Zahl der dann noch vorhandenen Wohnungen in Haus 1.</u></p> <p><b>4. <u>Das Bauvorhaben ignoriert das Handlungskonzept Klimaschutz Bielefeld völlig</u></b></p> <p>Erschreckend für uns ist besonders, dass bei einem Bauvorhaben dieser Größe weder Investorin, Planer oder Verwaltung ein verbindliches Konzept für klimaneutrales Bauen vorlegen können. Die Gebäude werden vermutlich noch in 50 Jahren stehen, in einer Zeit, für die heute die Weichen nachhaltig gestellt werden müssen.</p>	<p><b><u>Zu „3. Ein das Bauvorhaben sinnvoll ergänzendes Verkehrskonzept fehlt in Großdornberg“</u></b></p> <p>Zu den Einwendungen mit Bezug auf <u>die Erstellung eines Verkehrskonzeptes für Großdornberg im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Punkt b) in Abschnitt II „Verkehrskonzept / Parkraum / Auswirkungen“</u> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Den Bedenken wird <u>nicht gefolgt</u>.</p> <p><b><u>Stellplatzsituation /-bedarf</u></b></p> <p>Zu den Einwendungen mit Bezug auf <u>die verkehrliche Erschließung des Vorhabens und das Stellplatzkonzept wird auf Punkt a) in Abschnitt II „Verkehrskonzept / Parkraum / Auswirkungen“</u> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Den Bedenken wird <u>nicht gefolgt</u>.</p> <p><b><u>Zu „4. Das Bauvorhaben ignoriert das Handlungskonzept Klimaschutz Bielefeld völlig“</u></b></p> <p>Zu den Einwendungen mit Bezug auf die Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen wird auf <b>Punkt a) in Abschnitt III „Freiraumkonzept / Umwelt“</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Den Bedenken wird <u>nicht gefolgt</u>.</p>
---	---

<p>Aus den Begründungen und Erläuterungen habe ich entnommen, dass Fernwärme ungeeignet sei nach oberflächlicher Prüfung, dass die verkürzten Satteldächer/Nachneigung für die Anbringung von Solarpaneelen wenig geeignet sind, Gas (wie immer einfach, weil da schon ein Rohr liegt) zur Energieversorgung eingesetzt werden soll. Wie kann eine solche Bauplanung dann überhaupt genehmigungsfähig sein und die politischen Gremien durchlaufen? Warum werden das „Handlungskonzept Klimaschutz der Stadt Bielefeld“ (gibt es schon seit 2008!) oder das „Bielefelder Solarpotentialkataster“ (von 2016), das für den Baustandort gute Bedingungen bescheinigt, vollständig ignoriert?</p> <p>Hier müssen alle Beteiligten weit über ihren Horizont hinaus mitdenken und Verantwortung übernehmen. Erfreulich, dass wenigstens Geothermie als Empfehlung erwähnt wurde -verpflichtend wäre zeitgemäß.</p> <p><b>5. <u>Notwendige Handlungsschritte vor Baugenehmigung</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haus 3: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduktion der Firsthöhe um 2,25 m</li> <li>- Dachneigung Satteldach für optimale Solarnutzung wählen</li> <li>- Reduktion der Länge des Hauses auf 12 m wie die Häuser (Sportplatz 2u.6) verkürzte Länge zur Absetzung von Grenze Voßheide 3 nutzen</li> </ul> </li> <li>- Anpassung Dachformen Häuser 1 und 2 zur optimalen Nutzung von Solarenergie</li> <li>- Verpflichtende Auflage zur Nutzung von Geothermie oder anderer regenerativer Energien und des Regenwassers</li> <li>- Verkehrskonzept für Großdornberg entwickeln mit Kreisverkehr und Radwegen</li> <li>- transparentes Parkflächenkonzept für WertherStr. / Am Sportplatz entwickeln unter Berücksichtigung realistischer Annahmen zum Praxisbetrieb u. Wohnungszahl</li> <li>- Konkrete Festlegung von Kinderspielflächen</li> <li>- Festlegung von Auflagen zur Begrünung</li> </ul>	<p><b><u>Zu „5. Handlungsempfehlungen / Änderungswünsche“</u></b></p> <p>(1) Der Anregung zur Änderung von Haus 3 <u>wird nicht gefolgt</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Reduzierung der Gebäudehöhe:</u> Hinsichtlich der Forderung zur Reduzierung der Gebäudehöhe wird auf die vorstehende Abwägung auf die <b>Punkte a) und b) in Abschnitt I</b> der Anlage A2 verwiesen.  Der Anregung zur Reduzierung der Gebäudehöhe von Haus 3 wird nicht gefolgt. Es konnte nachgewiesen werden, dass der geplante Baukörper mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu wird auf die Schattenwurfsimulation in Kap. 9.6 der Planbegründung verwiesen. Zudem ist festzustellen, dass die erforderlichen Grenzabstände und Abstandsflächen nicht nur eingehalten, sondern deutlich überschritten werden. Die geplanten Gebäudehöhen werden insgesamt als städtebaulich verträglich eingeordnet.</li> <li>- <u>Änderung Dachform / -neigung zugunsten einer optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie:</u> Hinsichtlich der Forderung nach einer Anpassung der Dachneigung wird auf <b>Punkt a) in Abschnitt III</b> der Anlage A2 verwiesen.  Der Anregung zur Ermöglichung steilerer Dächer wird zugunsten der an den</li> </ul>
--	--

		<p>Bestand angepassten Dachneigung nicht gefolgt.</p> <p>Zudem würde die geplante Bebauung infolge einer steileren Dachneigung höhere Firsthöhen erreichen, was wiederum zu Konflikten mit der Nachbarschaft hinsichtlich der Gebäudehöhen und der damit verbundenen Verschattungswirkung führen würde.</p> <p>- <u>Reduktion der Gebäudelänge auf 12 m in Anlehnung an die Bestandsgebäude (Am Sportplatz 2 und 6)</u></p> <p>Zur inhaltlichen Auseinandersetzung wird auf die <b>Punkte a) und b) in Abschnitt I</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>Die Anregung zur Verkleinerung der Gebäudelänge von Haus 3 und dem damit gewünschten Abrücken des Hauses 3 von den Nachbargrenzen <u>wird nicht gefolgt</u>.</p> <p>Die erforderlichen Grenzabstände und Abstandsflächen werden nicht nur eingehalten, sondern deutlich überschritten.</p> <p>(2) Der Anregung zur verpflichtenden Vorgabe zur Nutzung regenerativer Energien <u>wird nicht gefolgt</u>.</p> <p>Zur inhaltlichen Auseinandersetzung wird auf <b>Punkt a) in Abschnitt III</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>(3) Der Anregung zur Erstellung eines gesamten Verkehrsentwicklungskonzeptes für Dornberg – im zeitlichen Zusammenhang mit dem hier in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan - <u>wird nicht gefolgt</u>.</p> <p>Zur inhaltlichen Auseinandersetzung wird auf <b>Punkt b) in Abschnitt II</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>(4) Der Anregung zur Erstellung eines Parkflächenkonzeptes <u>wird nicht gefolgt</u>.</p> <p>Zur inhaltlichen Auseinandersetzung wird auf <b>Punkt b) in Abschnitt II</b> der Anlage A2 verwiesen.</p> <p>(5) Der Anregung zur konkreten Festlegung von Kinderspielflächen sowie von Auflagen zur Begrünung <u>wird nicht gefolgt</u>.</p>
--	--	--

		<p>Abstimmungen mit dem Umweltamt haben ergeben, dass ein öffentlicher Spielflächenbedarf von der Planung nicht ausgelöst wird.</p> <p>Eine Begrünungs- und Bepflanzungspflicht der nicht bebauten Grundstücksflächen sowie die Herstellung von Kinderspielflächen ergibt sich bereits unmittelbar aus § 8 der Landesbauordnung NRW.</p> <p>Die bauordnungsrechtlich im Zusammenhang mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern nachzuweisenden privaten Kinderspielflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dies erfolgt auf Grundlage der „Satzung der Stadt Bielefeld über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen“ vom 14.04.1977.</p> <p>Der Lage- und Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt den beabsichtigten Standort im Norden des Geltungsbereiches dar. Detailliertere Aussagen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Aus stadtklimatischen Gründen sind in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen festgesetzt, wonach oberirdische Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche anzulegen sind. Weiterhin sind straßenbegleitende Begrünungsmaßnahmen mit Einzelbäumen zur gestalterischen Einbindung im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Weiterhin sind ökologische Anforderung zur Reduzierung der Bodenversiegelung auch für Wegeflächen und Feuerwehrezufahrten sowie die Begrünung der Tiefgarage zur Verbesserung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität im rückwärtigen Garten- Freibereich im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Ein weiteres Regelungserfordernis wird nicht gesehen.</p>
--	--	---

## 2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.11.2019 um Stellungnahme bis zum 27.12.2019 gebeten.

Es sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.7	Bezirksregierung Detmold 10.12.2019	<p>Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft.</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Nachfolgende Anregung des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft/ Abwasser), Ansprechpartner Herr Strodtmann, Tel.-Nr. 05231 71 5489, bitte ich zu berücksichtigen: „Im Verfahren sollte in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld geprüft werden, ob bezogen auf das Niederschlagswasser eine gedrosselte bzw. verzögerte Einleitung in den Mischwasserkanal realisierbar ist, wie z.B. durch die Vorgabe einer Dachbegrünung, einer Regenwassernutzung oder einer Retentionsanlage.“</p>	Die Entwässerung des Plangebietes ist mit dem Umweltbetrieb, FB Stadtentwässerung, abgestimmt worden. Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle dem Regenüberlaufbecken Deppendorfer Straße zugeleitet. Das Plangebiet befindet sich mit der verbleibenden und überplanten Bebauung im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden und der Untergrund für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Das Niederschlagswasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.
2.8	Landesbetrieb Wald und Holz NRW 19.12.2019	<p>Aus forstbehördlicher Sicht werden keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgetragen, die zu vertretenden Belange sind nicht neu oder anders betroffen.</p> <p>Anders sieht es aus, wenn der in den Kartendarstellungen angedeutete Kreisverkehr umgesetzt würde. Dieser wäre mit einem Eingriff in den Buchenwald verbunden.</p> <p>Ich bitte um Information zum Planungsstand in diesem Fall.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH 25.11.2019	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 15, R-ID 79544663 vom 16.08.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.	Der Verweis auf die Stellungnahme vom 16.08.2018 wird zur Kenntnis genommen. Die darin gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den der Stellungnahme beigelegten Plänen ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Hausanschlussleitungen vorhanden sind. Die Hin-

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			weise sind inhaltlich für die Bauausführung relevant und werden der Vorhabenträgerin zur Kenntnis gebracht, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.
2.11	Unitymedia NRW GmbH 17.12.2019	<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 weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	Der Hinweis auf vorhandene Versorgungsanlagen von Unitymedia wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungserfordernis auf Ebene der Bauleitplanung entsteht nicht. Für die Bauausführung ist der Leitungsbestand relevant und dessen Fortbestand zu sichern.
2.12	Stadtwerke Bielefeld Netzinformatio- nen und Geodaten (NI) 17.12.2019	<p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld.</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 hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen berücksichtigt worden sind.</p> <p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes können wir Ihnen bereits zum jetzigen Zeitpunkt folgendes mitteilen: In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten</p>	Die Hinweise zur Energieversorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die angeregte Ergänzung der Planbegründung um die Empfehlung zur Einrichtung einer Nahwärmeinsel wird vorgenommen. Insgesamt soll das Vorhaben gemäß den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen gesetzlichen Standards (EnEV und EEG) errichtet werden.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert.</p> <p>Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes für Bielefeld</li> <li>• Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020</li> <li>• Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung</li> </ul> <p>Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EE-WärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.</p> <p>Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet</li> <li>• Fernwärmeausbaumaßnahmen</li> <li>• Nahwärmekonzepte wie <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahwärmeinseln</li> <li>○ Objekt BHKW d. h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude</li> <li>○ Mikro BHKW d. h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser</li> </ul> </li> </ul> <p>Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung im Abschnitt Ver-/ und Entsorgung um den Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p> <p>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung</p>	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's - sicherzustellen.“</li> </ul> <p>Eine Nahwärmeinsel bietet sich u.E. für den Einsatz im betrachteten Gebiet direkt an.</p>	
2.13	moBiel GmbH 03.12.2019	<p>Wir begrüßen die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11/G 23 und haben keine Einwände gegen die im Zusammenhang zum Bebauungsplan vorgesehene Errichtung der Wohngebäude entlang der Wertherstraße.</p> <p>Das Plangebiet bietet einen guten Anschluss an die ÖPNV-Infrastruktur und ist somit gut durch den Busverkehr erschlossen: In etwa 200 m Entfernung befindet sich die zentrale Haltestelle Großdornbergs, „Dornberg Bürgerzentrum“. Diese wird von allen Linien im Bereich Großdornberg bedient: Die Linien 21 (Heepen - Lohbreite - Jahnplatz - Werther), 24 (Dornberg - Kirchdornberg - Tierpark - Jahnplatz - Lohbreite - Sieker), 57/58 (Lohmannshof - Großdornberg - Babenhausen/ Schröttinghausen - Babenhausen Süd), 61/62 (Halle/Borgholzhausen - Werther - Großdornberg - Bielefeld), 157 (Bielefeld - Großdornberg - Babenhausen - Schröttinghausen - Werther), 158 (Jahnplatz - Großdornberg - Schröttinghausen - Babenhausen Süd) und 224 (Großdornberg - Twellbachtal - Hoberge-Uerentrup) bedienen diese Haltestelle tagsüber.</p> <p>Die Linien 21 und 61/62 bilden an Werktagen bis gegen 20.30 Uhr einen 15-Minuten-Takt zwischen Werther und Jahnplatz. Die Linie 24 fährt an Werktagen in den Hauptverkehrszeiten alle 20 Minuten, zu den übrigen Zeiten tagsüber sowie am Wochenende bis gegen 20.30 Uhr weitgehend alle 30 Minuten. Die Linien 57/58 (Lohmannshof- Großdornberg - Babenhausen/Schröttinghausen - Babenhausen Süd) bieten mit 4 Fahrten/h an Werktagen tagsüber ein ebenso gutes Angebot. Die Linie 224 wird als Anruf-Linien-Fahrt einmal pro Stunde angeboten.</p> <p>Zudem bieten die Linien 24 und 62 ein tägliches Angebot bis gegen 0.30 Uhr. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ergänzt die Nachtbuslinie N1 das Tagesnetz zu einem Angebot rund um die Uhr.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV in Kap. 7 gemäß dem Inhalt der Stellungnahme fortgeschrieben.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV auf und bietet gute Voraussetzungen für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen.	

## Hinweis:

Die laufende Nummerierung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste.

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

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 1.4 - Untere Naturschutzbehörde
- 1.4 - Untere Wasserbehörde
- 1.16 - Untere Denkmalbehörde
- 2.1 b - Polizeipräsidium Bielefeld Direktion V/Führungsstelle-Anhörung
- 2.16 - PLEdoc GmbH
- 2.17 - GASCADE Gastransport GmbH
- 2.19 - Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
- 2.20 - Avacon Netz GmbH
- 2.22 - Amprion GmbH

### 3. **Änderungsvorschläge der Verwaltung** zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

---

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 redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage**

- **Nutzungsplan**
  - Erweiterung der festgesetzten Fläche für Stellplätze um den südöstlich des Bestandsgebäudes ‚Am Sportplatz 6‘ geplanten Stellplatzes, der bereits zum Entwurf im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt war.
- **Vorhaben- und Erschließungsplan**
  - Geringfügige Anpassungen nach Abstimmung mit dem Amt für Verkehr (Aufweitung Feuerwehrezufahrt, Darstellung von Schleppkurven und Sichtfeldern)
  - Ergänzung von (unverändert geplanten) Höhenkoten in den Schnittzeichnungen.
- **Textliche Festsetzungen**
  - Ergänzung von Klinker als zulässiges Fassadenmaterial
  - Aufnahme eines Hinweises auf die Empfehlung zur Raumwärmerversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen Blockheizkraftwerkes
  - Ergänzung des Schemaschnittes um die Angaben der unteren Bezugspunkte
- **Begründung**
  - Kap. 4.4 „Soziale Wohnraumförderung“: Aktualisierung an den aktuell verfügbaren Wohnungsmarktbericht 2018/19.
  - Kap. 5.1 „Bau- und Nutzungskonzept“: Ergänzung einer Einordnung der geplanten Grundfläche des Hauses 3 hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem städtebaulichen Umfeld.
  - Kap. 5.2 „Verkehrliche Erschließung und Stellplätze“: Darlegung der vor dem Hintergrund der Bielefelder Stellplatzsatzung ermittelten Zahl der Stellplätze.
  - Kap. 6.4 „Baugestaltung“: Ergänzung der inhaltlichen Abwägung zur Beibehaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung.
  - Kap. 6.4 „Baugestaltung“: Ergänzung der Zulässigkeit von Klinker als Fassadenmaterial (siehe oben).
  - Kap. 7 „Belange des Verkehrs“: Aktualisierung der Ausführungen zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr.
  - Kap. 8.4 „Elektrizitäts- und Wärmerversorgung“ und 9.6 „Klimaschutz / Energieeffizienz / Stadtklima / Schattenwurfsimulation“: Aufnahme eines Hinweises auf die Empfehlung zur Raumwärmerversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen Blockheizkraftwerkes.
  - Kap. 9.6 „Klimaschutz / Energieeffizienz / Stadtklima / Schattenwurfsimulation“: Anpassung der Einschätzung zur Auswirkung der Vorhabenplanung auf das Stadtklima gemäß Stellungnahme des Umweltamtes.
  - Kap. 9.6 „Klimaschutz / Energieeffizienz / Stadtklima / Schattenwurfsimulation“: Änderung der zuvor falsch dargestellten Firstrichtung des Gebäudes ‚Voßheide 5‘.
  - Kap. 10 „Belange der sozialen Infrastruktur“: Aktualisierung der Ausführungen zur Auswirkung der Vorhabenplanung auf die Schulentwicklungsplanung gemäß Stellungnahme des Amtes für Schule.
  - Kap. 13 „Kosten“: Aktualisierung der Angabe der jährlichen Schülerbeförderungskosten gemäß Stellungnahme des Amtes für Schule.