

A2

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

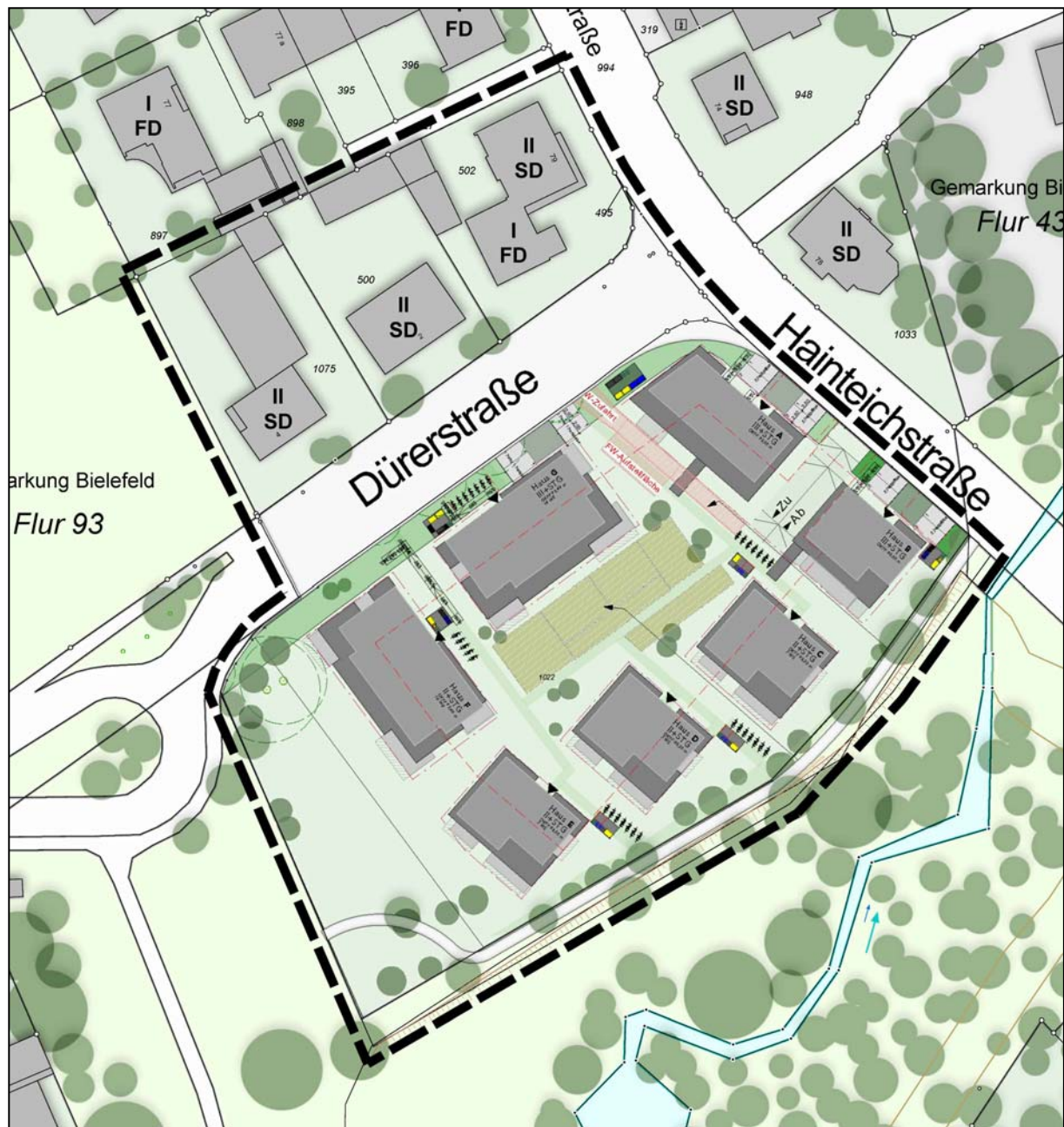
- Nutzungsplan, Entwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zur Satzung

Stand: Satzung; Dezember 2020



Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Entwurf



**1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage
gemäß § 3 (2) BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 03.06.2020 bis einschließlich dem 03.07.2020.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Im Rahmen der Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 03.06.2020 bis einschließlich dem 03.07.2020.

Ebenfalls im Frühjahr/Sommer 2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Diese wurden mit Schreiben vom 26.05.2020 gebeten bis zum 10.07.2020 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Im Folgenden werden die Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde 22.07.2020	<u>1. Auswirkungen auf den Landschaftsplan Bielefeld – West</u> In der Stellungnahme zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes vom 18.09.2019 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan im südwestlichen Eckbereich mit der geplanten Wohnbebauung auf den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – West erstreckt. Zwischen Bauamt und Umweltamt ist vereinbart worden, dass hierzu in der Begründung zum Bebauungsplan Aussagen in einem gesonderten Kapitel unter dem Namen „Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Landschaftsplan“ getroffen werden. In den Unterlagen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird hierzu im Kapitel 3.4 „Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben“ zwar kurz eingegangen. Die Aussagen widersprechen sich aber. Einerseits wird gesagt, dass das Plangebiet nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – West liegt, aber andererseits die Festsetzung der geplanten Wohnbebauung im südwestlichen Bereich in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes hineinragt. Gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetzes tritt der Landschaftsplan dort, wo seine Festsetzungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, mit Rechtskraft des Bebauungsplanes automatisch außer Kraft. D. h. der Landschaftsplan kann sich zwar auf im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen erstrecken, aber nicht auf Wohnbauflächen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist daher der Geltungsbereich des Landschaftsplanes als Festsetzung und das Entwicklungsziel 1.3 „Erhal-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Kapitel 3.4 wird um ein weiteres Kapitel mit dem Namen „Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Landschaftsplan“ ergänzt. Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Kapitel 3.4 wird angepasst. Die widersprechenden Aussagen werden angepasst. Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Informationen und werden in die Begründung aufgenommen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist die Grenze für die neue Wohngebietsfläche und die private Grünfläche zurückzunehmen, die öffentliche Grünfläche verbleibt im Landschaftsplan. Eine zeichnerische Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan ist nach nochmaliger telefonischer Ab-

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		tung der Grünräume wegen ihrer Freiraum- und Naherholungsfunktion“ als widersprechende Darstellung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zurückzunehmen. In einer Karte sind der Bereich, der aus dem Geltungsbereich herauszunehmen ist, und der Bereich, der im Geltungsbereich des Landschaftsplanes verbleibt, nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde darzustellen. <u>2. Artenschutz</u> In unserer Stellungnahme vom 28.09.2018 im Rahmen Vorabbeteiligung städtischer Dienststellen haben wir darauf gefordert, dass im Hinblick auf den Artenschutz ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen ist. Dieses Fachgutachten wurde uns erst auf Nachfrage im Nach- hinein zur Verfügung gestellt. In Zukunft bitten wir aber um rechtzeitige bzw. frühzeitige Beteiligung und Abstimmung über Art und Umfang des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens. Zudem hat es sich bewährt, dass dieses Gutachten vor dem Entwurfsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Abstimmung zur Verfügung gestellt wird. Das Hauptaugenmerk liegt, wie der Titel des Artenschutzfachbeitrages aussagt, auf den geplanten Gebäudeabrissen. Da in der Art-zu-Art-Prüfung auch auf die Gehölzbrüter eingegangen wird und im Hinblick auf die Gehölze eine artenschutzrechtliche Beurteilung in dem Gutachten erfolgt ist, kann das Gutachten akzeptiert werden.	stimmung mit dem Fachamt wegen der geringfügigen Verschiebung nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Abrissantrag der Gebäude im Vorfeld des Verfahrens wurde bereits ein Artenschutzfachbeitrag erstellt und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt und genehmigt. Im Verfahren, demnach in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf vom 18.09.2019 wurde kein gesonderter Artenschutzfachbeitrag gefordert. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
1.4	Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer 22.07.2020	Gewässer, Hochwasserrückhaltebecken Das Plangebiet grenzt im Südosten an das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Hainteichstraße im Hauptschluss des Gellershagener Baches. Der Rad-/Fußweg wurde entgegen der ursprünglichen Planung verlegt, so dass der Abstand von mind. 3 m zum HRB eingehalten wird. Für die Verkehrssicherung ist das Amt 660 zuständig. Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Der nördliche Bereich des Plangebietes ist an eine Trennkanalisation angeschlossen und entwässert in den Babenhauser Bach über die E 3/45. Für das Niederschlagswasser des südlichen Bereiches soll von privater Hand die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in das Hochwasserrückhaltebecken (HRB)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der aufgeführten Maßnahmen wird in die Begründung aufgenommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Hainteichstraße (Gellershagener Bach) eingeholt werden, da die Fläche einem privaten Eigentümer gehört. Aus ökologischer und unterhaltungstechnischer Sicht kann maximal einer Einleitungsstelle in das HRB (für dieses Baugebiet) zugestimmt werden. Sollten Grundstücke zukünftig veräußert werden, ist zu beachten, dass dann für die rechtlichen und technischen Belange der Niederschlagsentwässerung eine Eigentümergemeinschaft als Rechtsnachfolge für die wasserrechtliche Erlaubnis zu gründen ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzuholen, hierfür ist die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht Voraussetzung. Für die Einleitung ist das Leitungsrecht im Bebauungsplan festzusetzen und das Durchleitungsrecht durch die öffentliche Grünfläche zu sichern. Seitens der unteren Wasserbehörde wird empfohlen, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Planung der Endausbauhöhen unter Berücksichtigung von Überflutungsschutz, Kanalanschlüssen (der Versickerungsanlagen) und einheitlichen Höhenvorgaben für die Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die NN-Höhen sind im Entwässerungskonzept darzulegen. Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwege, Zufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen. Hinweis Bei abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen größer als 800 m² ist vom Vorhabenträger eine Überflutungsprüfung (Überflutungsnachweis) gem. Ziffer 14.9.2 und 14.9.3 der DIN 1986-100 – „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ durchzuführen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass zwischen dem mind. 30jährigen und dem 2jährigen Bemessungsregen eine schadlose Überflutung des zu betrachtenden Baugrundstücks möglich ist.	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Ein Durchleitungsrecht durch die öffentliche Grünfläche ist bereits festgesetzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der aufgeführten Maßnahmen wird als sonstiger Hinweis in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der aufgeführten Maßnahmen wird in die Begründung aufgenommen. Zusätzlich wird die Information im Zuge der Objektplanung an den Investor weitergeleitet. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.1b)	Polizeipräsidium Bielefeld Direktion Verkehr 07.07.2020	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken an die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.7	Bezirksregierung Detmold 17.06.2020	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken an die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.9	Landwirtschaftskammer 10.06.2020	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken an die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.10	Telekom Deutschland GmbH 30.06.2020	Zur Planung wurde bereits am 11.09.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.12	Stadtwerke, Netzinformationen und Geodaten 25.06.2020	Es wird angeregt, bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung aufzunehmen. Demnach ist bei Abständen zwischen 1 – 2,50 m der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre darf der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Es wird angeregt, die Begründung im Abschnitt Ver- und Entsorgung um den Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen: „Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's - sicherzustellen.“	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Die beschriebenen Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen wurden in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. Der Stellungnahme wird gefolgt, die Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.

3. Änderungsvorschläge der städtischen Fachämter (Verwaltung) gemäß § 4 (2) BauGB

Die Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und abgewogen. Danach haben sich gegenüber dem Stand Entwurf folgende Punkte geändert.

- **Nutzungsplan**
 - Kleinere redaktionelle Anpassungen
- **Gestaltungsplan**
 - Gebäudeecke im Norden angepasst an das Baufenster
- **Textliche Festsetzungen**
 - Kleinere redaktionelle Anpassungen
- **Begründung**
 - Kleinere redaktionelle Anpassungen
 - Ergänzende Aussagen zum Landschaftsplan im Kapitel 3.4 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - Ergänzende Aussagen im Kapitel 3.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Landschaftsplan
 - Ergänzende Aussagen zu Fahrradstellplätzen im Kapitel 5.3 Verkehr und Erschließung
 - Ergänzende Aussagen zur Einleitungsstelle und zum Überflutungsschutz im Kapitel 5.8 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - Aussagen zum Verfahren in den Kapiteln 4.2 Planverfahren, Städtebaulicher Entwurf / Konzept und 7.6.4 Offenlegung

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

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 2.1 Polizeipräsidium Bielefeld Direktion K/KK 34 KP/O
- 2.7 Bezirksregierung Dezernat 33b
- 2.9 Landwirtschaftskammer NRW
- 2.11 Vodafone
- 2.13 moBiel
- 2.14 BVO Busverkehr Ostwestfalen