

Anlage

A

Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 4 (1) und 13 (3) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf, Januar 2021

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61

„Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

**Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen
Beteiligungsschritten gemäß §§ 4 (1) und 13 (3) BauGB**

Entwurf
Januar 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



atelier stadt & haus, Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH, Essen
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Gestaltungsplan (ohne Maßstab) Stand: Vorentwurf, Oktober 2019



Legende

	Gebäude		private Freiflächen
	Zufahrten		Gemeinschaftsgrünflächen/Hecken
	Fußwege		geplante Baumpflanzungen
	Stellplätze		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Vorentwurf, Oktober 2019



Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 4 (1) und 13 (3) BauGB

Allgemeines:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 16.01.2020 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Auf Grund der seit März 2020 geltenden Kontaktbeschränkungen der Covid-19-Pandemie konnte der Erörterungstermin bis dato nicht durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Kontakten in der Covid-19-Pandemie sowie der nicht absehbaren Entwicklung wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.09.2020 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 20.08.2020 – beschlossen, auf den Erörterungstermin nach § 3 (1) BauGB zu verzichten. Die Bürger sollten stattdessen gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme und Stellungnahme erhalten.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 14.09.2020 bis einschließlich dem 02.10.2020 im Bauamt der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.03.2020 um Stellungnahme bis zum 17.04.2020 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen werden in den folgenden Abschnitten wiedergegeben:

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren
Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

**1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher
Straße 207“**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 (3) BauGB gingen keine
Stellungnahmen ein.

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

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
1.2	Untere Naturschutzbehörde 06.05.2020	Der Robinienbestand auf dem Wall im Osten des Plangebietes sollte grundsätzlich erhalten bleiben und entsprechend nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden. Der Robinienbestand stellt aus artenschutzfachlicher Sicht eine höherwertige Fläche dar, die neben häufigen und weit verbreiteten Vogelarten auch Fledermäusen eine geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätte bietet. Des Weiteren sollte die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen werden.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Ein Teil der betreffenden Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Als Ersatzpflanzung werden zwei Bäume im Eingangsbereich sowie weitere zu pflanzende Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen festgesetzt. Hierfür sind standortgerechte und stadtklimafeste Laubbäume zu verwenden.
1.2	Untere Wasserbehörde, untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde 06.05.2020	<u>Altlasten und Altstandorte</u> Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche des im Altlastenkataster unter der Nummer AS 372 geführten Altstandorts. Dabei handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Kohlenhandlung; später wurden dort verschiedene Kfz-Firmen/-Werkstätten betrieben. Untersuchungen zur Verifizierung des Altlastenverdachts sind noch nicht durchgeführt worden. Wie im Vorentwurf (Anlage B, Kap. 6.5) beschrieben, sind daher im weiteren Planverfahren entsprechende Untersuchungen durchzuführen und eine Bewertung in Bezug auf die Folgenutzung der Flächen vorzunehmen. Das Gutachten ist anschließend dem Umweltamt vorzulegen.	Der Anregung wird gefolgt. Das geforderte Gutachten wurde zwischenzeitlich erarbeitet und dem Umweltamt vorgelegt. Eine Beschreibung der altlastentechnischen Situation wird in die Begründung aufgenommen; zusätzlich wird der Planbereich gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB textlich gekennzeichnet.
2.5a	Eisenbahn-Bundesamt 23.03.2020	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung, sofern Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden. Es wird die Beteiligung der DB Netz AG / DB Station & Service AG / DB Energie AG empfohlen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angrenzende Bahnanlage wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Beteiligung der DB AG ist ebenfalls erfolgt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.5b	Deutsche Bahn AG 02.04.2020	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden: - Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs dürfen nicht gefährdet werden - Bei einer Kreuzung der Bahnstrecke mit Kanälen o.ä. sind entsprechende Gestattungsanträge zu stellen - Spätere Anträge auf Baugenehmigung sind erneut zur Stellungnahme vorzulegen - Die Abstandsflächen nach BauO NRW sind einzuhalten - Es entstehen Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb. Entschädigungsansprüche können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da ausschließlich die außerhalb der Bahnstrecke liegenden Grundstücke in Anspruch genommen werden. Eine Kreuzung der Bahnstrecke ist nicht erforderlich, so dass keine Gestattungsanträge zu stellen sind. Eine erneute Beteiligung der DB AG soll im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen werden vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Hinsichtlich der Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb werden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Maßnahmen zum passiven Schallschutz der neuen Wohnbebauung festgesetzt. Entschädigungsansprüche gegen die DB AG werden nicht geltend gemacht.
2.7	Bezirksregierung Detmold 01.04.2020	Aus Sicht der Bereiche Immissionsschutz, kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur werden gegen die Planung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Das Dezernat 54 (Wasserwirtschaft/ Abwasser) weist darauf hin, dass dem Vorhaben im Rahmen der „Lückenschlussregelung“ zugestimmt werden kann, da im Planungsgebiet zurzeit auch schon weitestgehend eine Bebauung vorhanden ist. Das Dezernat 32 (Regionalplanung) weist darauf hin, dass soweit die Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, regionalplanerische Belange nicht berührt sind. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wurde gem. § 34 Landesplanungsgesetz eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Detmold gestellt. Mit Datum

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		ist eine vorherige landesplanerische Anpassung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erforderlich. Dies gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB.	vom 31.03.2020 hat die Bezirksregierung die Zustimmung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes erteilt.
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH 27.03.2020	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die erhalten bleiben müssen. Einer Überbauung wird nicht zugestimmt. Für Neuverlegungen sind entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern.	Der Anregung wird gefolgt. Die dargestellten Hausanschlussleitungen werden nicht von Gebäuden überstellt und könnten im Grundsatz bestehen bleiben. Die geforderte grundbuchliche Sicherung bei Neuverlegungen ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Für die Erschließungsflächen werden im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH 09.04.2020	- Das Plangebiet wird im östlichen Bereich von einer Wasserhausanschlussleitung gequert. Die Leitung muss vor Beginn der Bauarbeiten neutrassiert werden. - Bei der vorgesehenen Bepflanzung soll das DVGW-Regelwerk (GW 125) beachtet werden. - Es sollte geprüft werden, ob eine Geothermienutzung möglich ist. Alternativ könnte eine Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen BHKWs vorgesehen werden. Entsprechende Aussagen sind in die Begründung zu übernehmen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verlegung der genannten Leitung wird privatrechtlich zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Nutzer der Leitung geregelt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das entsprechende Regelwerk wird bei der Bepflanzung beachtet; dies ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Ein Hinweis zur grundsätzlichen Beachtung des Regelwerkes findet sich im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird bereits ausgeführt, dass eine Anlage der Kraft-Wärme-Kopplung (gasbetriebenes Blockheizkraftwerk) vorgesehen ist.
2.13	moBiel GmbH 14.04.2020	Das Plangebiet weist eine sehr gute ÖPNV-Anbindung auf. Es werden Angaben zu Bushaltestellen und Buslinien in der Umgebung gemacht.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

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

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 1.16 – Untere Denkmalschutzbehörde
- 2.11 – Vodafone NRW GmbH
- 2.14 – BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH
- 2.15 – Westnetz GmbH
- 2.16 – PLEdoc GmbH
- 2.17 – GASCADE Gastransport GmbH
- 2.19 – Gasunie Deutschland Transport Service GmbH
- 2.20 – Avacon Netz GmbH
- 2.21 – TenneT TSO GmbH
- 2.22 – Amprion GmbH
- 2.29 – LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
- 2.30 – LWL – Archäologie für Westfalen
- 2.42 – Heimatverein Senne I e.V

Stichpunktartige Wiedergabe der Stellungnahmen der Verwaltung

Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)
Grünplanung - Spielflächenbedarf: Die Entwicklung von ca. 28 Wohneinheiten erzeugt einen zusätzlichen öffentlichen Spielflächenbedarf von etwa 277 m². Aufgrund der sehr begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes, kann der zusätzliche Spielflächenbedarf mittels einer Abstandszahlung in Höhe von ca. 24.950 € ausgeglichen werden. Die Abstandszahlung soll zur Aufwertung des nahegelegenen Spielplatzes „Am Waldbad“ (ID-UWB 51043) dienen. Die Leistung der Abstandszahlung und die Aufwertung eines Spielplatzes sind in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag festzuhalten und zu regeln. - Baumpflanzungen: Ergänzung der textlichen Festsetzung angeregt - Vorgartenflächen: Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Vermeidung von Schottergärten angeregt - Versiegelung von Stellplatzflächen: Anregung zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung in Bezug auf die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen - Flächen mit Bindungen: Der Robinienbestand solle festgesetzt werden
Lärmschutz Die Erarbeitung eines Schallgutachtens ist erforderlich; erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.
Energieeffizienz Die Nutzung von Geothermie wird vorgeschlagen; Photovoltaikanlagen sollten vorgesehen werden (hierfür sollte die Festsetzung von Flachdächern erfolgen); die Erarbeitung eines Energiekonzeptes ist erforderlich.
Stadtklima Günstige bioklimatische Situation; vorteilhaft wäre die Entwicklung einer Grünfläche. Die Aussagen zum Stadtklima in der Begründung sind anzupassen.
Kampfmittel Keine Maßnahmen in Bezug auf eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich.
Belange der Feuerwehr - Die Löschwasserversorgung muss gesichert sein - Die Befahrbarkeit der Privatstraße für Löschfahrzeuge muss möglich sein
Schülerbeförderungskosten Hinweise auf den Bedarf an Plätzen für Schulkinder und mögliche Folgekosten durch Übernahme von Fahrkosten erforderlich
Bauordnung Es werden Hinweise und Anregungen zur Konkretisierung einzelner textlicher und zeichnerischer Festsetzungen vorgebracht.

Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)
(in inhaltlicher Zusammenfassung)

Abfallbeseitigung

- Sollten Müllfahrzeuge in die Privatstraße einfahren, wäre ein Wendehammer dafür vorzusehen
- Anregung zum Einrichten von Flächen für das Fahrradparken und der Aufnahme von Ausführungen in die Begründung.

Entwässerung

- Das Schmutz- und Niederschlagswasser kann über das vorhandene Kanalnetz entsorgt werden. Es ist keine Neuverlegung von öffentlichen Kanälen erforderlich.
- Die Überflutungsvorsorge ist zu gewährleisten (Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe)
- Anregung hinsichtlich der Begrünung von Dachflächen, der Entsiegelung befestigter Flächen, der Verringerung der baulichen Verdichtung, dezentraler Rückhalt i.v. mit Regenwassernutzung, Sicherung/Schaffung von Retentionsflächen
- Bitte um Aktualisierung /Eintragung der vorhandenen Leitungen in den Plan

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Plankonzeption (Vorentwurf) des Bebauungsplans Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

- **Nutzungsplan**
 - Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB am östlichen Plangebietsrand
 - Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Planzeichnung auf der Grundlage des erarbeiteten Schallgutachtens
- **Gestaltungsplan**
 - Darstellung der Spielflächen
 - Darstellung eines Bereiches im Osten, in dem der vorhandene Baumbestand zu erhalten ist
 - Anpassung und Optimierung von Zuwegungen zu den Gartenflächen
- **Textliche Festsetzungen**
 - Ergänzung der Überschreitungsmöglichkeit von Baugrenzen durch Terrassen
 - Entfall der textlichen Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen
 - Aufnahme von Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz sowie zum Schutz der Außenwohnbereiche
 - Ergänzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Ergänzungen der Größe der Pflanzgruben für die Baumpflanzungen
 - Aufnahme einer Festsetzung zur Gestaltung von Stellplatzflächen
 - Aufnahme einer textlichen Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB hinsichtlich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteter Flächen
- **Begründung**
 - Ausführungen bezüglich der neu aufgenommenen Festsetzungen
- **Umweltbericht**
 - Es wurde kein Umweltbericht erarbeitet, da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird