

Anlage

A

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

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

Stand: Entwurf; Juli 2021

Stadtbezirk Brackwede

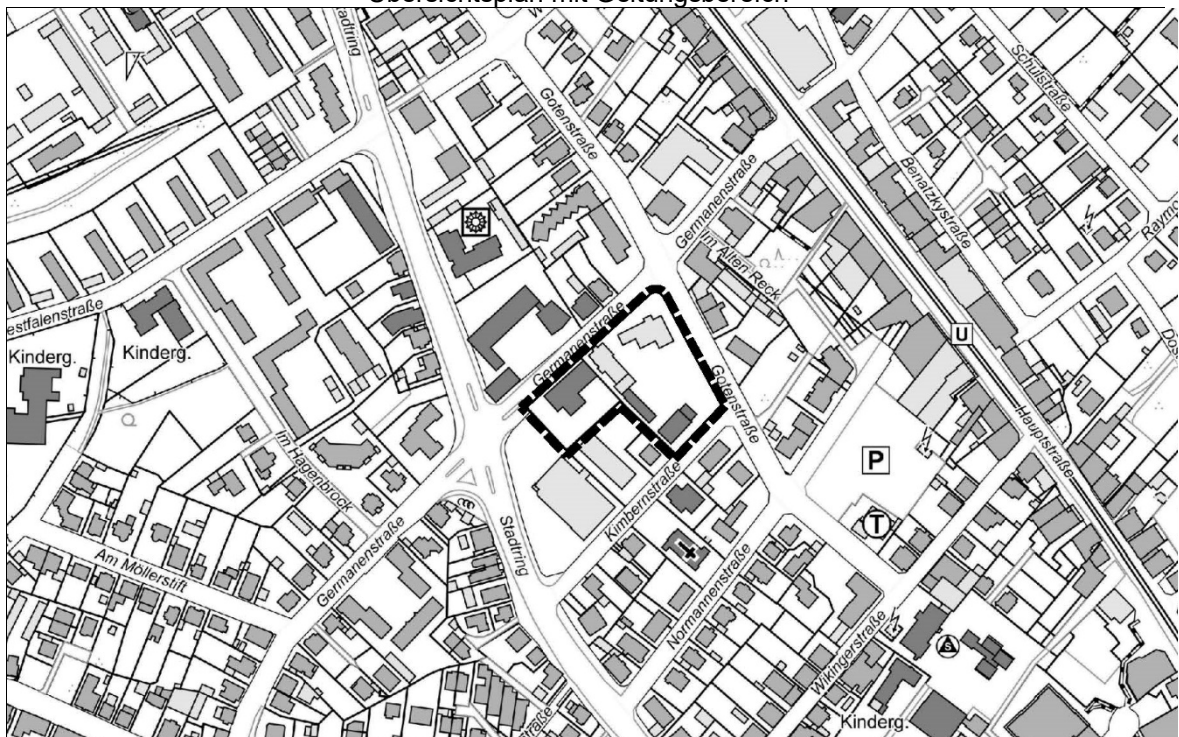
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a

„Post“

**- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen
Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB -
Ergebnis der Auswertung**

Entwurf
Juli 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

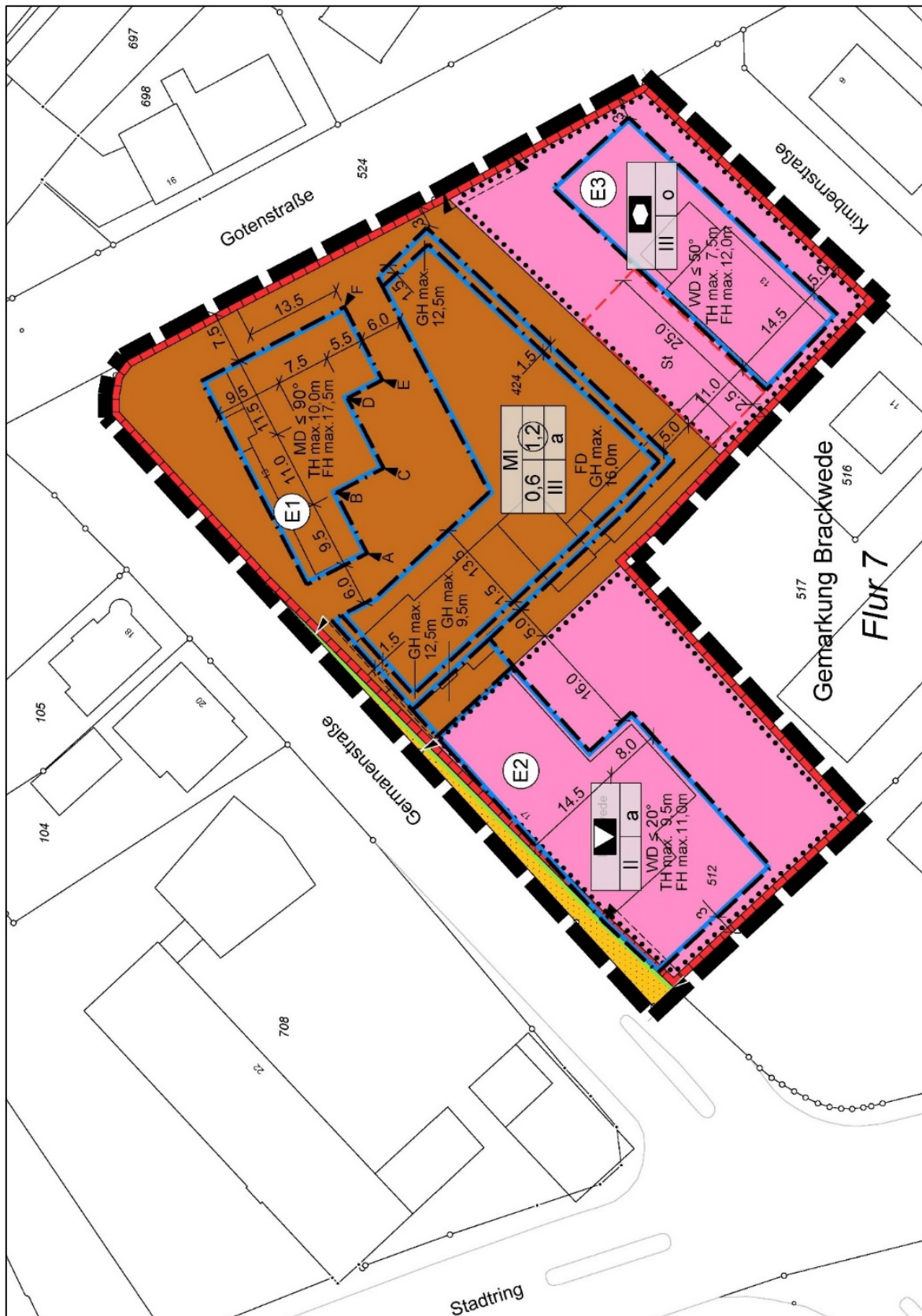


Verfasser:

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Vorentwurf, April 2020



Nutzungsplan – Planzeichenerklärung (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Vorentwurf, April 2020

Stand: Juli 2021

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich dem 31.07.2020 im Foyer des technischen Rathauses der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

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

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

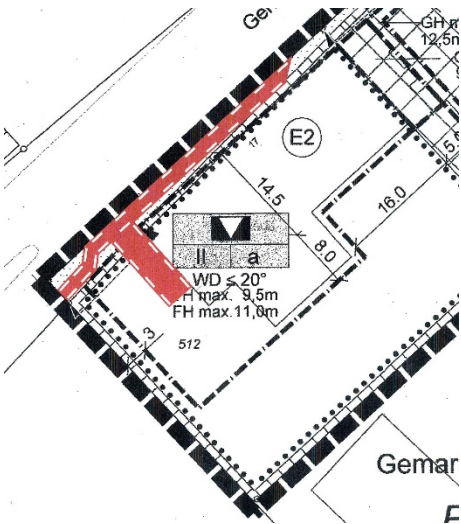
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Juni 2020 / Juli 2020) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

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

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
2.1b	Polizeipräsidium Bielefeld Direktion V/Führungsstelle-Anhörung 29.07.2020	Aus verkehrlicher polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.7 A) B)	Bezirksregierung Detmold - Dezernat 33 B 08.07.2020	Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht. Zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32: Soweit die o. a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG wurde am 07.07.2020 gestellt. Mit Schreiben vom 22.07.2020 hat die

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG erforderlich. Dies gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB.	Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass zur FNP-Anpassung bezüglich der 2. Änderung des B-Plans I/B 5a „Post“ aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.
2.10 A)	Deutsche Telekom Technik GmbH – Technik Niederlassung West 27.07.2020	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk) der Telekom (s. beigefügten Plan). Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Deshalb wird darum gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Deshalb wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Tk-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bestandserhaltung der Tk-Linien bei der Bauausführung betrifft jedoch nicht das Bebauungsverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
2.11	Vodafone NRW GmbH 04.08.2020	Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.12 A)	Stadtwerke Bielefeld GmbH 28.07.2020	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt die Belange verschiedener Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Elt-Versorgung und der Telekommunikation getroffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, auf die in der beigegeführten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellte TK- und Elt-Versorgungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 2,00 m bzw. 4,00 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Des Weiteren befinden sich im Bereich der breiteren vorgenannten Versorgungstrasse sowie darüber hinaus auch ein Beleuchtungskabel der Stadt Bielefeld sowie je eine Gas- und Wasserhausanschlussleitung zur Versorgung des Gebäudes „Germanenstraße 17“. 	Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Auf dem Flurstück 512 wird die rot markierte Fläche mit TK- und Elt-Versorgungstrassen durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Bielefeld gesichert. Im Bereich der Germanenstraße liegt die rot markierte Fläche vollständig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, daher erübrigt sich hier die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
B)		Besonders wird darauf hingewiesen, dass sich im Gebäude „Germanenstraße 17“ ein wichtiger Telekommunikationsraum der BITel mbH befindet, der sowohl BITel-Übertragungstechnik als auch Lichtwellenleiterkabel und Kupferkabel beinhaltet. Der genannte Raum ist unter allen Umständen zu sichern und kann nicht ohne weiteres zurückgebaut bzw. aufgegeben werden. Ein eventueller Rückbau kann nur nach Rücksprache mit der BITel mbH und einem angemessenen Zeitrahmen erfolgen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Erhaltung eines Raumes in einem Bestandsgebäude ist nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplans. Für den Fall von Veränderungen oder dem Rückbau des Bestandsgebäudes sind entsprechende Regelungen mit dem Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer zu treffen.
C)		Bei einer eventuell vorgesehenen Bepflanzung wird angeregt, das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Nach diesem DVGW-Regelwerk bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage - von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind, - zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen sind (z. B. Einbau einer Wurzelsperre), - unter 1,00 m eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich ist. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum).	Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Die Hinweise bezüglich Bepflanzungen im Bereich von Kanältrassen und zu Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan unter „Sonstige Hinweise“ aufgeführt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
D)		Diese auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes wird wie folgt Stellung genommen: 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 Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Das Konzept dient auf Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunkte vor: - Senkung des CO₂- Ausstoßes für Bielefeld - Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020 - Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung - Nutzung der Geothermie.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
E)		Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt wird angeregt, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung / 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 Versorgung auf Grundlage der KWK-Nahwärme.“	Dem Hinweis wird gefolgt. Die B-Planbegründung wird bezüglich der empfohlenen Art der Raumwärmeversorgung ergänzt.
2.13 A)	moBiel Grundsatz- und Netzplanung 31.07.2020	Die Aufstellung des Bebauungsplanes I/B 5a „Post“ zur Innenentwicklung bzw. zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen wird begrüßt. Das Plangebiet weist eine sehr gute ÖPNV-Anbindung über die direkt am Plangebiet liegende Bushaltestelle	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
B)		Brackwede Bezirksamt und die nahegelegene Stadtbahn- / Bus-Haltestelle Normannenstraße auf. Die östliche Bushaltestelle Brackwede Bezirksamt liegt in der Germanenstraße in Höhe des Gebäudes der Stadtbibliothek direkt am Plangebiet. Bei der Neubebauung sollte eine ausreichende Fläche für die Haltestelle vorgesehen werden, damit diese barrierefrei auf einer Länge von mindestens 18 m (mit Buskapsteinen) ausgebaut werden kann. Außerdem sollte eine ausreichende Gehwegbreite von mindestens 2,5 m, möglichst 3 m für einen möglichen Fahrgastunterstand, vorgesehen werden.	Der Anregung wird gefolgt. Zur Ermöglichung eines breiteren Gehweges wird unmittelbar vor der Gebäudekante der Bibliothek und dem nördlich geplanten Neubau ein insgesamt ca. 3,0 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Teil der genannten Flächen ist bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Durch die Verbreiterung wird die beengte Fußwegesituation im Umfeld der Bushaltestelle verbessert. Die Ausgestaltung der bestehenden Haltestelle betrifft jedoch nicht das Bebauungsverfahren, sondern eine Ausführungsplanung im Bereich der Verkehrsfläche der Germanenstraße.
C)		Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Plangebietes an der Germanenstraße ist hinter, bzw. nördlich der Bushaltestelle vorgesehen, was bei haltenden Bussen zu Sichtbehinderungen führt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sichteinschränkungen von Fahrzeugen, die aus dem Plangebiet ausfahren, durch stehende Busse an der Haltestelle gibt es nur kurzzeitig.
2.29 A)	LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen	Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken gegen die Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.
B)	10.07.2020	Empfohlen wird jedoch der Erhalt des ehemaligen städtischen Brausebades, Germanenstr. 15 mit Haupthaus und rückwärtigem Anbau aus dem Jahre 1911, das gleichzeitig mit der unmittelbar angrenzenden ehemaligen Mittelschule, Germanenstr. 13 errichtet wurde.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Vorfeld der städtischen Planungsüberlegungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ wurden die Bestandsgebäude durch die Untere Denkmalbehörde

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
C)		Beide Gebäude sind nach Beurteilung des Denkmalfachamtes als erhaltenswerte Bausubstanz gem. § 25 DSchG NRW eingestuft und prägen das nordwestliche Ortsbild Brackweddes (vgl. Schreiben der LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 10.05.2013). Zum Erhalt des überlieferten Ortsbildes wird darum gebeten, die Festsetzung „8.2 Dächer“ dahingehend zu ändern, dass Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung nur an den straßenabgewandten Seiten der Dachflächen aufgebracht werden dürfen.	im Benehmen mit dem westfälischen Amt für Denkmalpflege in Münster (LWL) untersucht und als besonders erhaltenswert eingestuft. Aufgrund ihrer städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Bedeutung für die historische Mitte von Brackwede, sollen die Gebäude an der Germanenstraße 13 und 17 sowie an der Kimbernstraße 13 in ihrer städtebaulichen und architektonischen Gestalt gesichert werden. Eine Ausnahme bildet das öffentliche Badehaus (Germanenstr. 15). Es steht seit Längerem leer und soll nun aufgrund gravierender Bausubstanzmängel und der damit verbundenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit zurückgebaut werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Festsetzung einer straßenabgewandten Anordnung von solartechnischen Anlagen und Dachbegrünung wird verzichtet. Für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist bereits die Festsetzung Nr. 2.3.6 getroffen, dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,5 m ausnahmsweise zulässig ist. Aufgrund der Gebäudehöhe sind derartige Anlagen vom Straßenraum aus hinter der Attika nicht sichtbar. Bei den Bestandsgebäuden mit geneigten Dächern an der Germanenstraße weist die straßenzugewandte Dachseite nach Norden, sodass Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen dort ohnehin nicht angebracht werden. Für das an der Kimbernstraße

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
			gelegene Bestandsgebäude mit einer nach Südosten zur Straße orientierten Dachseite soll keine Festsetzung zur straßenabgewandten Anordnung getroffen werden. Ein Ausschluss einer Dachbegrünung ist bei der Schule, dem Gemeindehaus und der der Bibliothek aufgrund der festgesetzten Dachneigungen nicht erforderlich. Bei Gebäuden mit Flachdach wird durch die Attika sichergestellt, dass eine Dachbegrünung vom Straßenraum aus nicht sichtbar ist.
2.30 A) B)	LWL-Archäologie für Westfalen 04.08.2020	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Zusätzlich zu dem Hinweis der LWL-Archäologie über das Verhalten bei neu entdeckten Bodendenkmälern wird aus gegebenem Anlass darum gebeten, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis mit aufzunehmen: 1. (Hinweis auf mögliche Bodenfunde). 2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Provinzialrömische Archäologie, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel. 0251 591-8971, Fax: 0251 591-8960; E-Mail: lwl-archaeologie-roemer@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird unter „Sonstige Hinweise“ ein Hinweis auf mögliche Bodenfunde und die frühzeitige Benachrichtigung LWL-Archäologie von Erdarbeiten aufgenommen.
1.4 A) B)	Stadt Bielefeld Umweltamt 05.08.2020	Untere Naturschutzbehörde Es bestehen keine Bedenken gegen die Nutzung des bereits baulich genutzten, innerstädtischen Bereiches. Es ist aber nicht auszuschließen, dass die zum Abriss oder Umbau	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen über den

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		vorgesehenen Gebäude von Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Auch die vorhandenen Gehölze können eine solche Funktion aufweisen. Daten hierzu liegen der unteren Naturschutzbehörde nicht vor. Daher ist durch einen Fachgutachter zu prüfen und in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen, ob die Beseitigung vorhandener Gebäude oder Gehölze zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen kann und welche Maßnahmen zur Vermeidung eines solchen Verstoßes notwendig werden. Bei der Untersuchung der Gebäude sind diese nicht nur von außen, sondern auch von innen insbesondere im Hinblick auf Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen und Gebäude bewohnenden Vogelarten zu überprüfen. In dem Gutachten sind Aussagen zu Art, Umfang, Zeitpunkt der Umsetzung und dem Ort der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu machen.	Untersuchungsumfang zum Artenschutz werden an den mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragten Gutachter weitergegeben.
C)		Die Flächen bzw. Grundstücke für die Umsetzung der Maßnahmen müssen verfügbar sein. Sofern hierfür Fremdgrundstücke genutzt werden sollen, ist vor dem Satzungsbeschluss eine unterschriebene Eigentümereinverständnis- und Verpflichtungserklärung zur Durchführung und zum langfristigen Erhalt der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen vorzulegen, deren Formulierung vom Umweltamt vorgegeben wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
D)		Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan unter „Sonstige Hinweise“ aufgenommen werden.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
E)		Untere Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser / Untere Abfallbehörde / Untere Bodenschutzbehörde <u>Grundwasserschutz / WSG, Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz</u> Die Ausführungen unter Pkt. 6.4 der Anlage B zu den o.g. Belangen sind ausreichend. Es sind keine Altlasten bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.
F)		Untere Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer <u>Versickerungseignung</u> Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund für eine Versickerung geeignet. Wegen der dichten Bebauung sollten die Dachflächen aber an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanbegründung wird bezüglich der Versickerungsmöglichkeit und der Niederschlagsentwässerung ergänzt.
G)		Für Hofflächen oder nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässige Befestigungen vorzusehen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplatzanlagen aufgenommen. Für Hofflächen ist eine derartige Befestigung nicht vorgesehen, da eine Befestigung mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. die Begehrbarkeit, insbes. für Menschen mit Gehbehinderung oder älteren Menschen deutlich beeinträchtigen würde.
H)		Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Es gehört zum Einzugsgebiet der E 10/83 und leitet das Niederschlagswasser in den Grippenbach (HRB Bockschatzhof) ein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanbegründung wird bezüglich der Entwässerung ergänzt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
1.16	Stadt Bielefeld	Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.	Wird zur Kenntnis genommen.
A)	Untere Denkmalbehörde 31.07.2020		
B)		Im Vorlauf der städtischen Planungsüberlegungen für dieses Areal wurden die Gebäude durch die Untere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem westfälischen Amt für Denkmalpflege in Münster (LWL) auf ihren Denkmalwert untersucht. Im Ergebnis konnte diese Eigenschaft aufgrund verschiedener Sachverhalte nicht attestiert werden. Allerdings werden die Gebäude als besonders erhaltenswert eingestuft. Damit wird die Planungsintention, diese Gebäude über eine integrierte Erhaltungssatzung in ihrer äußeren architektonischen und städtebaulichen Gestalt zu erhalten und zu sichern, ausdrücklich begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
C)		Bezüglich der besonderen künstlerischen Fassadengestaltung des ehem. griechischen Lyzeums werden besondere Festsetzungen zum Erhalt erwartet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Erhaltung der künstlerischen Gestaltung (Bemalung) einer Fassade ist nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplans. Die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen beschränken sich auf die Materialien und Farben von Fassaden. Regelungen zur Erhaltung der der künstlerischen Gestaltung (z. B einer Bemalung wie bei dem ehem. griechischen Lyzeum) könnten aber im Rahmen des Kaufvertrags für das Grundstück getroffen werden. Des Weiteren ist durch die Festsetzung des ehem. griechischen Lyzeums als Erhaltungsbereich geregelt, dass

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
D)		Das geplante städtebauliche Konzept sieht vor, dass sich die Neubebauung L-förmig um das zu erhaltene Schulgebäude erstreckt. Im Sinne einer Angebotsplanung soll dabei offengelassen werden, ob hier ein zusammenhängender großer Baukörper oder eine Bebauung mit mehreren Einzelgebäuden umgesetzt wird. Eine Voruntersuchung aus 2017 zeigt hierzu z. B. bereits Optionen auf (s. Anlage). Der Fokus für aktuelle Überlegungen sollte dabei auf der Kleinteiligkeit liegen. Die Neubauten sollten sich im Sinne einer Stadtreparatur in das bestehende und als erhaltenswert eingestufte Quartier einfügen und es ergänzen. Am Ende sollte ein gelungenes Ensemble aus Neu- und Altbauten entstehen. Aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde ist eine kleinteilige Bebauung besser dazu geeignet, die Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu unterstützen. Die Bebauung mit einem großen, zusammenhängenden Baukörper sollte nicht weiterverfolgt / ermöglicht werden. Das vorgeschlagene Baufenster für die Neubauten sollte überdacht werden.	eine Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB auch dann einer Genehmigung bedarf, wenn ein Vorhaben nach der BauO NRW 2018 grundsätzlich genehmigungsfrei ist. Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine kleinteilige Bebauung wird im Bebauungsplan nicht vorgegeben, sondern zur Ermöglichung einer der zentralen innerstädtischen Lage des Grundstücks entsprechenden baulichen Nutzung – unter Berücksichtigung des ungünstigen Grundstückszuschnitts, tlw. geringer Grundstückstiefe, zu erhaltender Bestandsgebäude - ein großes zusammenhängendes Baufeld festgesetzt. In diesem sind aber ebenso mehrere kleinere Einzelgebäude möglich. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet Wohnen und gewerbliche Nutzungen angestrebt werden. Die Nutzungsarten haben i.d.R. unterschiedliche Flächenansprüche. Um einen ausreichenden Spielraum für die eine wie auch die andere Nutzung zu sichern, wird an der Festsetzung eines großen Baufensters im Mischgebiet (jetzt Urbanes Gebiet MU1) festgehalten.
E)		Hierzu werden folgende Anregungen gegeben: - Das Gebiet ist durch Steildächer, hier Walm- bzw. Mansarddach, geprägt. Das geneigte Dach sollte auch bei den Neubauten umgesetzt werden, damit die Neubauten sich ergänzend und nicht als Fremdkörper in ihre Umgebung einfügen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das nähere Umfeld des Plangebietes ist durch eine sehr heterogene Dachflächengestaltung geprägt. Es finden sich Flachdächer (z. B. bei dem gegenüberliegenden Be-

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
F)		- Der Blockrand sollte möglichst geschlossen werden, während im Innern eine gewisse „Luftigkeit“ für die künftigen Nutzer und Bewohner erhalten bleibt.	zirksamt und der nördlich benachbarten Wohnbebauung), Sattel- und Walmdächer mit unterschiedlicher Neigung. Im Plangebiet selbst sind ein steiles Mansarddach sowie Flach-, Sattel- und Walmdächer zu finden. Das Walmdach der Bibliothek südlich der geplanten Neubaufläche weist eine so geringe Neigung auf, dass es vom Straßenraum aus als Flachdach wahrgenommen wird. Daher werden für die neue Bebauung auf dem Flurstück 424 (jetzt Urbanes Gebiet MU1) Flachdächer vorgesehen. Sie ermöglichen im dicht bebauten innerstädtischen Bereich eine Dachbegrünung und begünstigen die Errichtung individuell auszurichtender Solarmodule. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 12,5 m (159,5 m üNN) sowie von etwa 16,0 m (163,0 m üNN) für ein zusätzliches, von den Außenkanten zurückgesetztes Nicht-Vollgeschosses (Staffelgeschoss) im straßennahen Bereich wird ein Übergang zwischen den beiden benachbarten Bestandsbauten geschaffen. Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Im Plangebiet werden - die überbaubaren Flächen erweitert, sodass eine Bebauung nicht nur entlang der Germanen-, sondern auch der Goten- und der Kimbernstraße erfolgen kann, - eine geschlossene Bauweise festsetzt, um zu gewährleisten, dass auch bei einer Teilung des großen

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
G)		- Anwendung von geringeren Abstandsflächen zwischen den Häusern entlang der Straße, die für den damaligen Städtebau typisch waren (§ 6 (12) BauO NRW).	Flurstücks 424 die Blockränder geschlossen und die zurückliegenden Flächen von den Straßen abgeschirmt werden, - an der Germanen- und der Gotenstraße Baulinien festgesetzt, um vorhandene Baufluchten bei der Neubebauung weiterzuführen und die Stellung der Neubebauung genau zu fixieren. Zur Ermöglichung eines der zentralen innerstädtischen Lage des Grundstücks entsprechenden Nutzungsmaßes, werden - insbes. auch aufgrund der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen (u. a. ungünstiger Grundstückszuschnitt, tlw. geringe Grundstückstiefe, tlw. zu erhaltender Gebäudebestand) - die überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 424 (jetzt Urbanes Gebiet MU1) beibehalten. Der Anregung wird gefolgt. Zur Ermöglichung einer weitgehenden Schließung der Blockränder wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen der Bauordnung NRW 2028 in einem 20 m breiten Streifen entlang der Straßen zugelassen.
H)		- Bebauung der Straßenecke Kimbernstr. / Gotenstr. und Verlagerung der Freifläche in den „Innenhof“.	Der Anregung wird gefolgt. Auf dem Flurstück 424 wird das Baufenster erweitert, so dass eine Bebauung entlang der Goten- und der Kimbernstraße erfolgen kann. Zur Ermöglichung eines der zentralen innerstädtischen Lage des Grundstücks entsprechenden Nutzungsmaßes, werden aus den hier un-

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
J)		- Orientierung der Gebäudehöhen am ehem. Schulgebäude Germanenstr. 13 als Maximalhöhe (TH). - Sollte das vorgeschlagene Bau- fenster mitsamt Option für eine zu- sammenhängende Neubebauung und die Festsetzungen zum Flach- dach weiterverfolgt werden, sollten die zulässigen Gebäudehöhen nochmals überdacht werden. Zum einen sollte die Traufhöhe der Neubauten die Traufhöhe des Schulgebäudes nicht überragen. Zum anderen sollten Trauf bzw. At- tikahöhe der Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich deutlich unterhalb der Traufhöhen der erhaltenswerten Gebäude blei- ben, um diese nicht zu erdrücken und ihre stadträumliche Dominanz der Straßenrandbebauung zu neh- men.	ter Pkt. F genannten Grün- den - die überbaubaren Flä- chen inmitten des Flurstücks 424 (jetzt Urbanes Gebiet MU1) beibehalten und keine größeren Freiflächen im „In- nenhof“ vorgesehen. Den Anregungen wird zum Teil gefolgt. Das Plangebiet liegt nur ca. 150 m entfernt vom zentralen Versorgungsbereich des Be- zirks Brackwede an der Hauptstraße. Somit liegt es in sehr zentraler Lage, und es soll eine entsprechende bauli- che Dichte und Nutzung er- halten. Es wird eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen angestrebt. Anders als bei Wohngebäuden ist bei Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen von größeren Ge- schosshöhen auszugehen. Die ehemalige griechische Er- gänzungsschule / Lyzeum weist eine Traufhöhe von etwa bis zu 11,0 m, eine First- höhe von bis zu 18,2 m und III Vollgeschosse auf, wovon sich das oberste im Mansard- dach befindet. Eine Gebäudehöhe von 11 m für die neue Bebauung auf dem Flurstück 424 (jetzt Urba- nes Gebiet MU1) würde III Vollgeschosse mit einer Ge- schosshöhe ermöglichen, die Wohnungen entspricht. An- dere Nutzungen, die im Plan- gebiet durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes expli- zit erwünscht werden, benöti- gen aber größere Geschoss- höhen (z. B. gewerbliche Nut- zungen, größere Büros). Da- her ist eine Gebäudehöhe von 11,0 m zu gering. Für die III Vollgeschosse ist bei der Neubebauung eine

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
K)		- Die Überplanung sollte eine Erhaltung und Nachnutzung des Badehauses (Germanenstr. 15) ermöglichen, auch wenn es nicht als erhaltenswert festgesetzt werden soll.	Gebäudehöhe von etwa 12,5 m (159,5 m üNN) geplant. Über dem dritten Vollgeschoss wird als Ausnahme und beschränkt auf den straßennahen Bereich zusätzlich ein Nicht-Vollgeschoss ermöglicht, das eine Gebäudehöhe von ca. 16,0 m (163,0 m üNN) nicht überschreiten darf. Die Gebäudehöhen der Neubebauung bleiben damit auf jeden Fall unter der Firsthöhe des benachbarten Schulgebäudes, sie überschreiten jedoch die Traufhöhe des Schulgebäudes. An den Randbereichen der Germanen-, Goten- und Kimbernstraße erfolgt durch die Abstufung der Gebäudehöhe der Neubebauung eine Anpassung an die Höhenentwicklung der Schule. Auf der von den Straßen zurückliegenden Grundstücksfläche wird mit einer 3-geschossigen Neubebauung von ca. 12,5 m Höhe (159,5 m üNN) zwischen Neu- und den benachbarten Bestandsbauten vermittelt. Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Erhaltung und Nachnutzung des Badehauses nicht entgegen. Eine bestehende Bebauung genießt generell Bestandschutz. Der Bebauungsplan sichert aber für die Zukunft neue Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten.
L)		Der Innenraum sollte möglichst unversiegelt gärtnerisch aufgewertet werden, ohne Stellplatzanlagen oder	Der Anregung zum Teil gefolgt. Die angesprochene Fläche zwischen der ehemaligen

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		Zufahrten, um eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Nutzer dieses Quartiers zu ermöglichen.	Schule und dem Gemeinschaftshaus ist zzt. nahezu vollständig versiegelt (Schulhof), daher soll sie künftig für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Im Zuge einer Neubebauung wird im auf dem Flurstück 424 (jetzt Urbanes Gebiet MU1) aber eine Entsiegelung von Teilflächen erfolgen, da die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a auf GRZ 0,6 beschränkt wird, durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. maximal bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden dürfen. Für Stellplatzanlagen wird aber eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung festgesetzt.

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen (Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 2.1a Polizeipräsidium Bielefeld - Direktion K/KK 34 KP/O
- 2.14 BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH
- 2.23 Industrie- und Handelskammer
- 2.31 Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb
- 2.39 v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel
Heimatverein Brackwede

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

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/B 5a „Post“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

Nutzungsplan

- Festsetzung bisheriger Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen als Urbanes Gebiet
- Festsetzung des Nutzungsmaßes in allen Baugebieten, Erhöhung der GFZ im Nordteil des Plangebietes
- Änderung der Bauweise in den Baugebieten
- Modifikation der überbaubaren Flächen, Festsetzung von Baulinien
- Modifikation der Gebäudehöhen und Festsetzung über Normalhöhennull
- Detaillierung der Dachneigungen
- Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Germanenstraße
- Wegfall einer Fläche für Stellplätze
- Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Darstellung von Sichtdreiecken
- Erhaltung von Bäumen
- Kennzeichnung einer Fläche für besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz

Textliche Festsetzungen

Änderungen / Ergänzungen bezüglich

- Wegfall von Gemeinbedarfsflächen, Festsetzung von Urbanen Gebieten
- Unterschreitung von Abstandsflächen im Nahbereich der Straßen
- Ausnahmeregelung zur Ermöglichung eines zusätzlichen Nicht-Vollgeschosses
- Änderung der Bauweise
- Aufnahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Festsetzung zu Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen
- Befestigung von Stellplatzanlagen
- Modifikation der Festsetzungen zu Dachbegrünung, technischen Anlagen auf Dachflächen, Begrünung von Grundstücksfreiflächen
- Aufnahme von Lärmschutzmaßnahmen
- Ergänzung der „Sonstigen Hinweise“ bezüglich kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde, Maßnahmen zur Kampfmittelüberprüfung, Überflutungsvorsorge, artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen

Begründung

- Erläuterung der Festsetzung von Urbanen Gebieten, des Nutzungsmaßes, der Bauweise, den überbaubaren Flächen und der Abstandsflächenüberschreitung
- Angaben zum Bedarf an Kitaplätzen sowie Spielflächen
- Detaillierung der Aussagen zur Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung
- Ergänzung von Aussagen zu Artenschutz, Stadtklima, Luftreinhaltung, Energieeffizienz Immissionsschutz, Kampfmittelüberprüfung
- Ergänzung einer Kostenschätzung

sowie ergänzende Begründungen zu den o. a. Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.