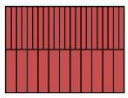
Anlage

A1	**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“** **Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB** - Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB Stand: Entwurf; Juli 2020

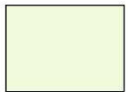
Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan

Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan Legende

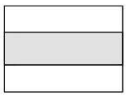
bestehendes Gebäude



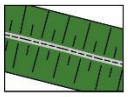
Vorschlag für neues Gebäude



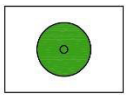
private Grundstücksfläche



Straßenverkehrsfläche



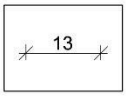
aktive Lärmschutzmaßnahme



anzupflanzende Bäume

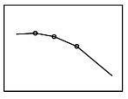
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

Bach



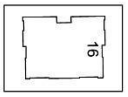
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 13 m

Signaturen der Katastergrundlage



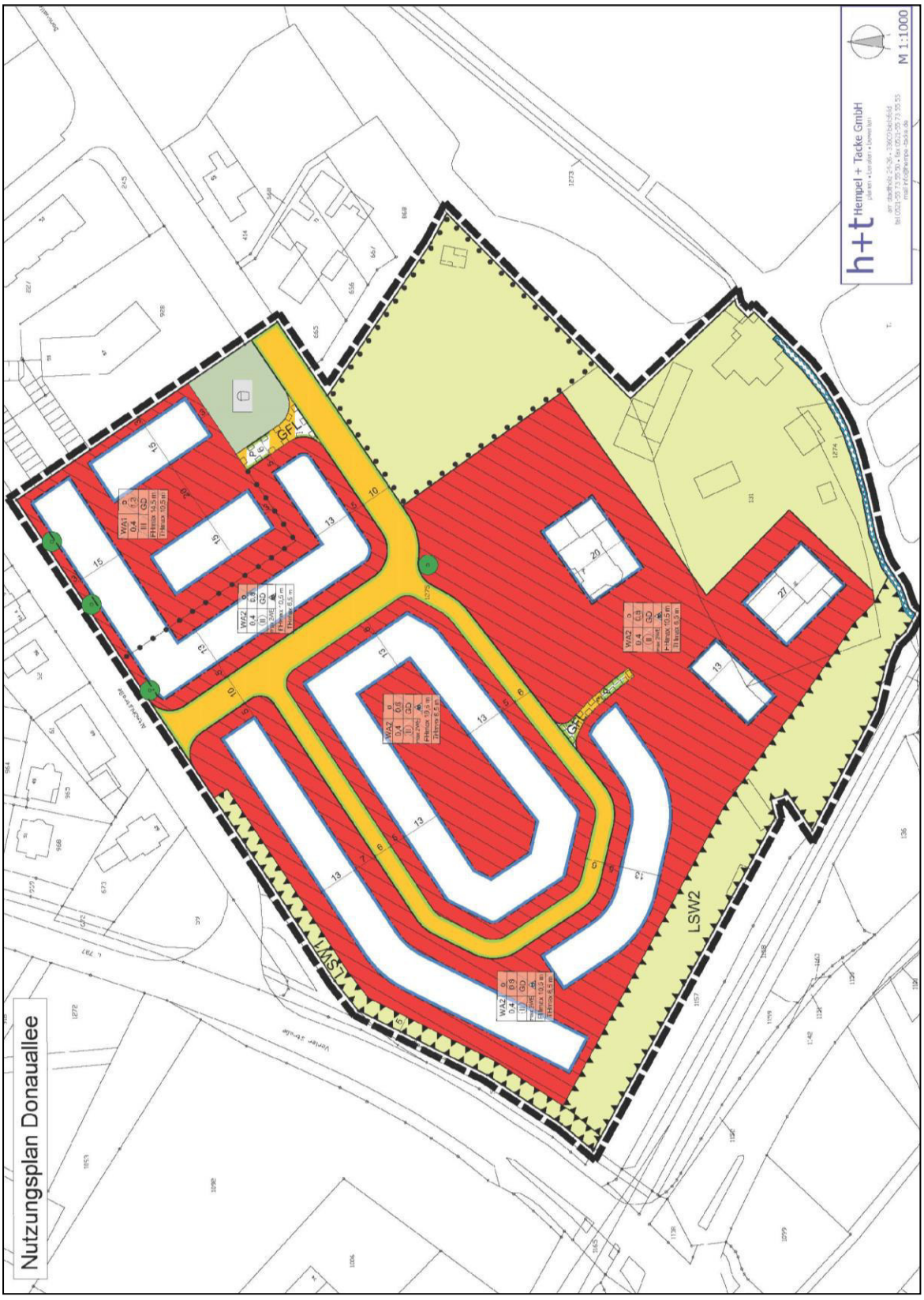
Flurstücksgrenze

673 Flurstücksnummer, z.B. 673



vorhandenes Gebäude

Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	o
0,4	0,8
(II)	GD
max 2WE	ED
FHmax 10,5 m	
THmax 6,5 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Dachform
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Hausform
max. Firsthöhe	
max. Traufhöhe	

0,4	zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4
(1,2)	zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 1,2
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III
(II)	Zwingende Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II
GD	Geneigtes Dach
	Höhe baulicher Anlagen
FH max.	max. Firsthöhe in Meter
TH max.	max. Traufhöhe in Meter

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P — Private Straßenverkehrsfläche

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen - privat -

Grünflächen - öffentlich -

Zweckbestimmung: Spielplatz

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Gewässer

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

anzupflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LSW — Zweckbestimmung: Aktive Lärmschutzmaßnahme

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Flurstücksgrenze

673 — Flurstücksnummer, z.B. 673

16 — vorhandenes Gebäude

13 — Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 13 m

1) Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (B-Plan Nr. I/St 54)

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 02.07.2018 bis einschließlich 27.07.2018 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden. Ergänzend fand am 12.07.2018 im Bürgertreff des Sennestadthauses, Lindemann-Platz 3, 33689 Bielefeld**,** ein Unterrichtungs- und Erörterungstermin statt, der von ca. 10 interessierten Bürgern besucht wurde (vgl. Anlage 1).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging zum Bebauungsplan Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ 1 schriftliche Stellungnahme ein.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen des Bürgers thematisch geordnet und zusammengefasst wiedergegeben.

Äußerungen und Fragen von Bürgern

A) Verkehr

Verkehrslärm

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits derzeit eine hohe Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Donauallee besteht. Durch die geplante Neubebauung wird nun eine erhebliche Steigerung der Verkehrslärmbelastung befürchtet. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsgebäude ihre Ruhezonen zum Süden ausgerichtet haben.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob es durch den planbedingten Mehrverkehr zu einer erheblichen Steigerung der Verkehrslärmbelastung für die Bestandsbebauung führen wird.

Im Ergebnis der Untersuchung lässt sich feststellen, dass die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel als nicht signifikant zu bewerten sind.

Am Großteil der bestehenden Wohnhäuser betragen die durch das Plangebiet hervorgerufenen Pegelerhöhungen < 3 dB(A). Pegelerhöhungen um +3 dB(A) und mehr gelten als relevant, weil sie von Menschen wahrgenommen werden.

An drei Wohnhäusern betragen die Pegelerhöhungen zwischen +4,3 dB(A) und + 6,8 dB(A). Es werden an diesen Häusern – unter Berücksichtigung der Pegelerhöhungen - Beurteilungspegel von maximal 53 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts erreicht. Diese halten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 / 45 dB(A) tags / nachts ein.

Demnach ist durch die geplante Neubebauung keine erhebliche Steigerung der Verkehrslärmbelästigung zu erwarten.

Verkehrssicherheit

Es wird darauf hingewiesen, dass sich an der Donauallee ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet. Ebenso ist der Schulweg zu berücksichtigen. Es wird daher vorgeschlagen, die Verlängerung / Anbindung als beruhigte Wohnstraße (z.B. Einbuchtungen) zu gestalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der erwähnte Kinderspielplatz an der Donauallee in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet. Zur fußläufigen Erreichbarkeit sind entlang der Donauallee beidseitig Gehwege vorhanden. Verkehrsregelnde Maßnahmen (z.B. Einbuchtungen, Parkbeschränkungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen o.ä.) sind jedoch grundsätzlich nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern erfolgen durch das zuständige Fachamt.

2) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (B-Plan Nr. I/St 54)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.01.2019 um Stellungnahme bis zum 28.02.2019 gebeten.
Es sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

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

Lfd. Nr.	Einwender (eingegangen am)	Stellungnahmen (Anregungen und Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1.4	Stadt Bielefeld – Untere Naturschutzbehörde 02.05.2019	Der Bebauungsplan wird zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Aufgrund der Darstellung im GEP als Allgemeiner Siedlungsbereich und im FNP als Wohnbaufläche sowie aufgrund der Darstellung des Entwicklungsziels 6 „temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes“ im Landschaftsplan Bielefeld – Senne werden keine Bedenken geltend gemacht. Zu dem Bebauungsplanentwurf nimmt die untere Naturschutzbehörde daher wie folgt Stellung: In Verlängerung der vorhandenen Bebauung südöstlich der Donauallee sollte aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden ebenfalls eine Bebauung festgesetzt werden.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung **wird nicht gefolgt**. Da die Flächen im Eigentum des Besitzers verbleiben, ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit eine Nachverdichtung auf diesen Flächen nicht umsetzbar. Somit wird im Be-

			bauungsplan darauf verzichtet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in diesem Bereich zu schaffen.
		Die sich südöstlich daran anschließende Fläche sollte nicht als private Grünfläche sondern gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 18 b BauGB als Wald festgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass die Einzäunung der Waldfläche beseitigt wird. Hierdurch würde sich der Ersatzaufforstungsbedarf verringern und es wäre ein besserer Schutz dieser erhaltungswürdigen Waldfläche gegenüber gartengestalterischen Maßnahmen gegeben.	Der Anregung **wird nicht gefolgt**. Nach Rückmeldung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe ist bei dem langjährig eingefriedeten Gartenbereich mit Kiefern nicht von einer Waldfläche im Sinne des Gesetzes auszugehen. Von einer Flächenfestsetzung gemäß § 9 (1) 18b BauGB als Wald wird daher abgesehen und die Fläche weiterhin als private Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt. Zum Schutz dieser Fläche erfolgte darüber hinaus bereits im Vorentwurf eine Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) 25b BauGB. Diese „Doppel-Festsetzung“ wird auch im Entwurf des Bebauungsplanes beibehalten.
		Die Auswirkung des Bebauungsplanes auf den Landschaftsplan Bielefeld – Senne sind in einem gesonderten Kapitel des Bebauungsplanes zu behandeln. Dabei ist zu unterscheiden, dass es sich bei dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes und dem Landschaftsschutzgebiet um eine Festsetzung und bei den Entwicklungszielen 1 und 6 um eine Darstellung handelt.	Der Anregung **wird gefolgt** und die Begründung um ein gesondertes Kapitel hinsichtlich der Auswirkungen auf den Landschaftsplan Bielefeld-Senne ergänzt. Die Beschreibung der planbedingten Auswirkungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

		Im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes, Hausnummer 81 ist der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld - Senne auf die Grenze der Baufläche zur privaten Grünfläche zurückzunehmen. Die Festsetzung der Fläche für den Lärmschutzwall ist vollständig aus dem Geltungsbereich herauszunehmen (siehe Grobdarstellung in Anlage 1).	Der Anregung **wird gefolgt** und die Anmerkungen zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes entsprechend berücksichtigt.
		Um eine sinnvolle Abgrenzung des neuen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes zu ermöglichen, muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/St 54 im Bereich der Grundstücke Gemarkung Sennestadt, Flur 13, Flurstücke 665, 666, 667 und 868 bis auf die Grenze des Geltungsbereiches I/St 7c erweitert werden.	Der Anregung **wird nicht gefolgt**. Bei den vorgeschlagenen Erweiterungsflächen handelt es sich um die privaten Außenanlagen der angrenzenden Wohnbebauung. Da für eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 keine planerische Notwendigkeit besteht, wird von einer Erweiterung abgesehen. Die Abgrenzung des neuen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
		Die Abgrenzung des zukünftigen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes ist vor Fertigstellung der Entwurfsunterlagen für die Beteiligung der politischen Gremien mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	Der Anregung **wird gefolgt.** Der zukünftige Geltungsbereich des Landschaftsplanes wurde vor Fertigstellung der Entwurfsunterlagen für die Beteiligung der politischen Gremien mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
		Die Eingriffsbewertung ist nach dem Bielefelder Modell „Modifiziertes Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes	Der Anregung **wird gefolgt.** Die Eingriffsbewertung sowie die Ausgleichsflächen wurden vor Fertigstellung der Entwurfsunterla-

		in der Bauleitplanung“ in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Art, Umfang und Lage der Ausgleichsflächen ist vor der Fertigstellung der Entwurfsunterlagen für die Beteiligung der politischen Gremien mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	gen für die Beteiligung der politischen Gremien mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
		Von dem Vorhaben sind auch Waldflächen betroffen. Daher ist im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ein entsprechender Waldersatz erforderlich. Der Ersatzaufforstungsbedarf sollte vorab mit der unteren Forstbehörde abgestimmt werden. Die Stadt Bielefeld kann keine solchen Flächen bereitstellen. Daher sollte sich frühzeitig um eine Ersatzaufforstungsfläche gekümmert werden. Ggf. kann das Regionalforstamt Minden geeignete, verfügbare Flächen benennen.	Der Anregung **wird gefolgt** und der erforderliche Ersatzaufforstungsbedarf ermittelt. Da die Stadt Bielefeld keine Waldausgleichsflächen bereitstellen kann, wird nach Abstimmung mit dem Regionalforstamt sowie der Unteren Naturschutzbehörde die erforderliche Kompensation für die Eingriffe in Waldflächen auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen. - Gemarkung Wehren, Flur 1, Flurstück 53 (Aus gleich von 436 m²; Teilfläche 1) - Gemarkung Wehren, Flur 3, Flurstück 53 tlw. (Ausgleich von 18.799 m²; Teilfläche 2)
		Die in dem Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung angedachte Beseitigung der 3 kleineren, südlich der alten Hofstelle Altmühlstraße 81 liegenden Teiche zur Herstellung eines Erlenwaldes wird abgelehnt, da dies zu unnötigen Eingriffen in Natur und Landschaft führen würde (siehe Seite 20 des Ergebnisberichtes von 2014).	Der Anregung **wird gefolgt**. Die damals angedachte Herstellung eines Erlenwaldes wird nicht weiter beabsichtigt.
		Da die faunistischen Kartierungen bereits vor fünf bzw. sechs Jahren erfolgt sind, ist diese zu aktualisieren. Dabei	Der Anregung **wird gefolgt**. Zur Aktualisierung wurden zwischen März und Mai 2018

		ist insbesondere das von einem Mieter genannte Vorkommen der Schleiereule genau zu prüfen (Dachstuhlbegehung). Der Sperber wurde während einer Begehung am 11.07.2013 beim Überflug beobachtet, gleichzeitig wurden indirekt 2 verlassene Horste nachgewiesen. Daher ist zweifelsfrei zu prüfen und nachzuweisen, dass der Bebauungsplan nicht zu einer Zerstörung dessen Fortpflanzungs- und Ruhestätte führen wird. Die Horstbäume sind genauso wie die Höhlenbäume in einem Plan darzustellen. Zu beachten ist auch, dass mittlerweile auch der Star als planungsrelevante Art eingestuft worden ist. Die vorhandenen Höhlenbäume sind konkret auf einen Besatz bzw. eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Einsichtnahme zu prüfen. Bei Bäumen, bei denen es eines unangemessen hohen Aufwands bedarf, kann davon abgesehen werden. Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung ist durch einen Fachgutachter ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 zu erstellen. In dem Fachgutachten ist zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotsbestände eine Art-zu-Art-Betrachtung vorzunehmen. Für jede Art muss nachvollziehbar begründet werden, ob gegen eines der drei relevanten Verbote gem. § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG verstoßen wird und durch welche Vermeidungsmaßnahmen ein Verstoß ausgeschlossen werden kann. Arten der gleichen Artengruppe mit ähnlichen Lebensraumansprüchen können dabei gemeinsam abgehandelt werden.	weitere Begehungen / Kontrollen durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den B-Plan aufgenommen.

		Für den Fall, dass die Durchführung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, weisen wir schon jetzt darauf hin, dass diese als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog den Bestimmungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) im Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Darüber hinaus ist die Bereitstellung der zur Umsetzung Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen notwendig. Die erforderlichen Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	
		Der Investor hat die für den Ausgleich und für die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen notwendigen Flächen für das gesamte Plangebiet dauerhaft bereitzustellen und diese Maßnahmen auf seine Kosten herzustellen und zu finanzieren. Er kann sich dafür auch Flächen Dritter bedienen. Dies ist ebenfalls dauerhaft rechtlich zu regeln. Näheres ist im weiteren Verfahren über einen Folgemaßnahmenvertrag abschließend zu regeln, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss.	Die Hinweise zu den Ausgleich- und Folgemaßnahmen werden **zur Kenntnis genommen**.
		Der Ausgleich sollte im Nahbereich des Bebauungsplangebietes, zumindest möglichst im Stadtbezirk Sennestadt durchgeführt werden.	Der Anregung **wird nicht gefolgt**. Aufgrund fehlender Ausgleichsflächenverfügbarkeiten im Nahbereich des Bebauungsplangebietes bzw. im Stadtbezirk Sennestadt wird der Ausgleich für die Eingriffe in Waldflächen (in

			Abstimmung mit dem Regionalforstamt sowie der Unteren Naturschutzbehörde) bzw. der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) wie folgt erfolgen: Für die Eingriffe in Waldflächen wurde ein Kompensationsflächenbedarf von 17.817 m² ermittelt. Der Ausgleich erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche: - Gemarkung Wehren, Flur 1, Flurstück 53 (Aus gleich von 436 m²; Teilfläche 1) - Gemarkung Wehren, Flur 3, Flurstück 53 tlw. (Ausgleich von 18.799 m²; Teilfläche 2) Für die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt nach der Kompensation für die Eingriffe in Waldflächen noch ein Kompensationsflächenbedarf von 4.361 m². Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf folgender Fläche: - Gemarkung Senne I, Flur 10, Flurstücke 306, 299 und 629 (Ausgleich von 4.361 m²) in Form von Extensivwiese.
1.4	Stadt Bielefeld – Untere Wasserbehörde 02.05.2019	*Grundwasserschutz/WSG* Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.

		Gewässerökologie Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Bullerbach. Der Bullerbach / Dalkebach ist ein berichtspflichtiges Gewässer gem. Wasserrahmenrichtlinie. In dem Bereich des Plangebietes und in dem oberhalb gelegenen Bereich mit den Teichanlagen ist die Wiederherstellung der Durchgängigkeit ggf. auch durch die Anlage eines Umgehungsgerinnes vorgesehen. Um dies auch künftig zu ermöglichen, ist entlang des Bullerbaches, auch im Bereich der verrohrten Gewässerabschnitte, ein 10 m breiter Streifen als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen. *Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG* Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund teilweise geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern. Der Bereich zum Gewässer hin ist zu feucht. Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird an der E 12/1 und der E 12/4 in den Bullerbach eingeleitet.	Der Anregung **wird teilweise gefolgt**. Die Gewässerparzelle des Bullerbaches wird gemäß § 9 (1) 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Ausgehend von der nördlichen Flurstücksgrenze der Gewässerparzelle wird nach Norden ein 10 m breiter Streifen gemäß § 9 (1) 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die entsprechende Festsetzung eines 10 m breiten Streifens gemäß § 9 (1) 20 BauGB nach Süden ist jedoch nicht möglich, da die südliche Flurstücksgrenze der Gewässerparzelle gleichzeitig die Plangebietsgrenze darstellt und somit Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht möglich sind. Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Seitens des Umweltbetriebes (Geschäftsbereich Stadtentwässerung) wurde im Abstimmungstermin am 02.10.2019 erklärt, dass das Baugebiet bereits hydraulisch im bestehenden Entwässerungsnetz berücksichtigt ist und deshalb eine Ableitung des anfallenden Regenwassers über Regenwasserkanäle erfolgen soll.

		Hochwasserschutz Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich noch ein kleiner Bereich im natürlichen ÜSG. Wir bitten diesen als nachrichtliche Darstellung in den B-Plan aufzunehmen.	Der Anregung **wird gefolgt** und das natürliche Überschwemmungsgebiet nachrichtlich im B-Plan dargestellt.
2.1a	Polizeipräsidium Bielefeld – Kommissariat Kriminalprävention / Opferschutz 28.02.2019	Gegen die Wohnbebauung im o. g. Siedlungsbereich bestehen aus kriminalpräventiver Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte wird angemerkt: In Bielefeld kommt es immer wieder zu Einbrüchen bzw. Einbruchsdiebstählen in Ein- und Mehrfamilienhäuser. Daher weisen wir deutlich darauf hin, dass es sinnvoll ist, den Einbruchschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen. Der Einbruchschutz kann hier möglicherweise durch nicht wesentlich höhere finanzielle Mittel realisiert werden. Bitte weisen Sie insbesondere die Bauträger als auch die Bauherren auf die Möglichkeit einer Beratung zum Einbruchschutz durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (Tel. 0521/5837-2555/) hin.	Keine Abwägung notwendig. Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**, betroffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.
2.1b	Polizeipräsidium Bielefeld - Direktion V / Führungsstelle - Anhörung 15.02.2019	Aus verkehrlicher polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Erstaufstellung des Bebauungsplanes.	Keine Abwägung notwendig.
2.3	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe	Zu dem Vorhaben bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.

	22.02.2019		
2.7	Bezirksregierung Detmold -Dezernat 33 25.02.2019	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und Abwasser/ VAwS geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
2.8	Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe 18.03.2019	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind forstbehördliche Belange erheblich und direkt betroffen. Im Plangebiet sind verschiedene Waldflächen vorhanden, die überwiegend zum Zwecke der Wohnbebauung überplant werden sollen. Im Vorfeld der Planaufstellung wurde auf Nachfrage des Büros für Landschaftsplanung Mestermann für den Bestandsplan eine Definition der Waldflächen abgestimmt. Bei den im Text benannten „Gehölzflächen“ handelt es sich in 4 Teilbereichen um Waldflächen im Sinne des Gesetzes, im Südwesten des Plangebietes, nördlich des Zufahrtsweges, im mittleren Bereich sowie in der nördlichen Ecke; siehe Bestandsplan des Büros. Bei dem bereits langjährig eingefriedeten Gartenbereich mit Kiefern ist nicht von einer Waldfläche auszugehen, dieser Bereich ist in der Planung als Grünfläche zum Erhalt festgesetzt. Gegen die komplette Umnutzung der anderen vier Waldflächen werden erheblich Bedenken vorgetragen. Hier ist eine Differenzierung vorzunehmen. Im Hinblick auf den beschriebenen benötigten baulichen Entwicklungsbedarf und die Aufgabe des Gartenbaubetriebes ist aus forstbehördlicher Sicht eine Umnutzung der an die vorhandene	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung **wird teilweise gefolgt**. In Bielefeld besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies wird durch das Wohnungsmarktbarometer 2019 Stadt Bielefeld (vgl. S. 2 März 2019) belegt. Demnach werden die Belange des Wohnens

		Bebauung an der Altmühlstraße angrenzenden Waldbereiche ggf. möglich. Bei den Flächen handelt es sich Kiefernmischwälder mit Laubholz in der Größe von ca. 1200 m² (nördlich des Zufahrtsweges), ca. 2800 m² (mittlerer Bereich) und ca. 1700 m² (nördliche Spitze). Der südwestlich gelegene, ca. 80-jährige Kiefernwald (südlich der Zufahrt zum Wohngrundstück) in der Größe von ca. 7000 m², ist aus hiesiger Sicht aufgrund des landschaftlichen Wertes und der Lebensraumfunktion sowie als Abschirmung zu Straße und Bahnlinie zu erhalten. In der Begründung unter Kapitel 4.9 *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen*, wird die erforderliche Abwägung nur verkürzt und einseitig ausgeführt. Dieser Sichtweise wird widersprochen. Eine Eingriffsbilanzierung soll im weiteren Planverfahren erarbeitet werden. Ich weise darauf hin, dass die überplanten Waldflächen mit einem Ausgleichsfaktor von mindestens 1:1,5 einzustellen sind. Mögliche Ersatzaufforstungsflächen sind hier nicht bekannt. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.	dringlicher bewertet als die Belange des Waldes. Des Weiteren wurde im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Bielefeld, dem Eigentümer und dem Landesbetrieb für Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe der Waldausgleich beschlossen und diesem zugestimmt. Ein entsprechender Ausgleich soll auf den folgenden Flächen erfolgen: - Gemarkung Wehren, Flur 1, Flurstück 53 (Ausgleich von 436 m²; Teilfläche 1) - Gemarkung Wehren, Flur 3, Flurstück 53 tlw. (Ausgleich von 18.799 m²; Teilfläche 2) Der Anregung **wird gefolgt.** Die überplanten Waldflächen werden in der Eingriffsbilanzierung entsprechend mit einem Ausgleichsfaktor von 1 zu 1,5 eingestellt. Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung **wird gefolgt** und das Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe am weiteren Verfahren beteiligt.
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH 31.01.2019	Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien werden

		Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, 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 Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	**zur Kenntnis genommen**, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden in der Begründung unter Punkt 4.5 ergänzt.

2.11	Unitymedia NRW GmbH 17.01.2019	Im Planbereich liegen keine 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. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Keine Abwägung notwendig. Der Anregung **wird gefolgt** und die Unitymedia NRW GmbH im weiteren Verfahren im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH 22.03.2019	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH bezüglich der Sparten Fernwärme- und Wasser im eigenen Namen, bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH gem. TKG sowie bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Die Belange der vorgenannten Betreiber sind, sofern betroffen, nachfolgend berücksichtigt und aufgenommen. 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.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

		In diesem Zusammenhang regen wir an, auf die in der beigefügten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellte TK- und Elt-Versorgungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 2,00 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.	Der Anregung **wird gefolgt** und ein entsprechendes GFL zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festgesetzt.
		Bezüglich der Baumpflanzungen bitten wir das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung zu übernehmen: Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) 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 von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaß-nahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.	Die Anregung **wurde bereits berücksichtigt** und entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

		Die in der beigefügten Anlage durch blaue Färbung dargestellte vorhandene Wasserversorgungsleitung muss vor der Ausführung neutrassiert werden.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
		Weiterhin wird es notwendig, dass die durch braune Färbung dargestellte Elt-Freileitung im Zuge der Baugebietserschließung neutrassiert wird. Wir weisen jedoch besonders darauf hin, dass die Elt-Freileitung bis dahin in Betrieb bleiben muss.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
		Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung: 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 sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor: • Senkung des C02-Ausstoßes für Bielefeld • Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020 • Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung • Nutzung der Geothermie Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung um den Abschnitt Ver-/ und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen. „Auf der Grundlage des derzeit	Die Hinweise bezüglich der Raumwärmeversorgung werden **zur Kenntnis genommen**. Sie betreffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

		in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inclusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell.“ Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gebäude eine entsprechende Nähe zueinander haben sollten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist.	
2.13	moBiel GmbH 15.02.2019	moBiel begrüßt die sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Donauallee“ zwischen Verler Straße, Altmühlstraße, Donauallee und der Eisenbahnstrecke Bielefeld - Paderborn und die dadurch bewirkte Schließung des Siedlungsbereiches. Das Plangebiet wird durch die fußläufig erreichbaren Haltestellen Donauallee der Buslinie 37 (in ca. 250m Entfernung) und Fuggerstraße der Buslinien 46, 47 (in ca. 400m Entfernung) sowie den Bahnhof Sennestadt der Sennebahn (in ca. 450m Entfernung) erschlossen. Die Buslinien und die Sennebahn verkehren montags bis samstags überwiegend im Halbstundentakt und am Wochenende stündlich. Das Plangebiet weist insgesamt eine gute ÖPNV-Anbindung auf.	Die Hinweise zur ÖPNV-Anbindung werden **zur Kenntnis genommen** und in der Begründung entsprechend ergänzt.
2.15	Westnetz GmbH 11.02.2019	Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben. Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der „innogy Netze Deutschland GmbH" befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.	Keine Abwägung notwendig.

2.17	Gascade Gastransport GmbH 21.01.2019	Unsere Abteilungsbezeichnung hat sich geändert. Künftigen Schriftverkehr bitten wir Sie an die Abteilung GNL (statt bisher GNT) zu adressieren. Vielen Dank. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Keine Abwägung notwendig. Der Anregung **wird gefolgt** und die Gascade Gastransport GmbH im weiteren Verfahren im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt
2.18	ExxonMobil Production Deutschland GmbH 16.01.2019	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
2.19	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH 21.01.2019	Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Keine Abwägung notwendig.
2.20	Avacon Netz GmbH 24.01.2019	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.	Keine Abwägung notwendig.
2.21	TenneT TSO GmbH 21.01.2019	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	Keine Abwägung notwendig.

		Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Der Anregung **wird gefolgt** und die TenneT TSO GmbH nicht mehr im weiteren Verfahren beteiligt.
2.22	Amprion GmbH 11.02.2019	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Keine Abwägung notwendig.
2.37	BUND NRW e.V. 11.02.2019	Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig, da er erstens unvollständig ist und zweitens unzutreffende Aussagen beinhaltet. Dem uns vorliegenden Exemplar fehlt ein Bestandsplan, der die Vegetationsstrukturen mit den zahlreichen Gebüschen und Bäumen sowie der Auenstruktur des Bullerbaches enthält. Auch die dauerhaft verbleibenden vorhandenen Gebäude und deren exakte Baugrenzen sind aufzuzeigen.	Der Anregung **wird teilweise gefolgt**. Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind im Gestaltungsplan zum Bebauungsplan bereits dargestellt. Im Nutzungsplan wurden um die Bestandsgebäude Baugrenzen gefasst, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Hierbei handelt es sich zum einen um zwei Gebäude auf den Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt sind. Zum anderen ist die planungsrechtliche Sicherung eines weiteren Bestandswohngebäudes beabsichtigt. Für die weiteren Bestandsgebäude im Südosten des Plangebietes sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine planungsrechtliche Sicherung vor. Hier sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von privaten Grünflächen vor.

			Für diese Gebäude besteht grundsätzlich Bestandsschutz, eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt jedoch nur für die o.g. drei Gebäude. Es wird darauf hingewiesen, dass das Erstellen eines Bestandsplanes keine zwingende Vorgabe bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist.
		Grundsätzlich ist anzumerken, dass der den Vorgaben zum Bodenschutz entsprechende Auftrag zum flächensparenden Bauen nicht gefolgt wird. Durch Reihenhäuser statt überwiegend einzelnen freistehenden Häusern ließe sich bei gleichbleibender Anzahl Wohneinheiten erheblich Fläche sparen, so dass auf die südlichen Gebäude verzichtet werden könnte zugunsten der freien Landschaft mit Biotopvernetzungs- und Korridorfunktion.	Der Anregung **wird nicht gefolgt**. Aus stadtplanerischer Sicht bieten die Flächen zwischen Altmühlstraße, Verler Straße, Donauallee sowie der Eisenbahnstrecke Bielefeld - Paderborn gute Voraussetzungen für eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Donauallee“ und eine dadurch bedingte Schließung des Siedlungsbereiches. Das Plankonzept sieht einerseits eine Fortführung des (geförderten) Geschosswohnungsbaus analog zur nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung vor. Andererseits ist auf dem übrigen Flächen im Plangebiet eine aufgelockerte kleinteilige Bebauung in Form von hochwertigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, um eine heterogene Bebauungsstruktur sowie eine Durchmischung im Plangebiet zu erhalten.

			Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang stehen, zu reaktivieren. Die geplante Erweiterung der Siedlungsstruktur an der Donauallee arrondiert einen vorhandenen Siedlungsansatz, fügt sich somit in das Siedlungsgefüge ein und bedingt eine Schließung des Siedlungsbereiches. Ein Hauptziel der Planung ist daher, die vorhandenen Siedlungsansätze an der Donauallee nach Westen hin zu erweitern und so der steigenden Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4, die der im 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entspricht, ist darüber hinaus sowohl eine effiziente als aber auch eine ökologische Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. In der Gesamtabwägung werden daher die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Wohnens (Deckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum) zurückgestellt. Der Bodenschutzklausel wird in der Planung jedoch insoweit nachgekommen, dass die Grundflächenzahl der geplanten Nutzung entsprechend begrenzt wird und für die Eingriffe in Natur und Landschaft

			entsprechende Ausgleiche geschaffen werden.
		Die Aussage, dass der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt worden sei ist unzutreffend. Tatsächlich ist im südlichen Teil ein Gebiet tangiert und besonders im Südosten ein Gebäude im Plan eingezeichnet, das vollständig außerhalb der im FNP aufgezeigten Siedlungsflächen liegt. Gerade diese Teilflächen sind von besonderem ökologischem Wert, wie deren Ausweisung im Landschaftsplan (Feuchtsenne mit Ziel Erhalt) und im Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld (rote Zonen) anzeigt. Auch eine der Wasserrahmenrichtlinie entsprechende Gestaltung des westlichen Astes des Bullerbaches scheint der Bebauungsplan nicht zu berücksichtigen.	Der Anregung **wird teilweise gefolgt**. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Bereich überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine kleine Teilfläche im südlichen Planbereich ist als Grünfläche dargestellt. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein Bestandswohngebäude. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandswohngebäudes ist beabsichtigt, diese kleine Teilfläche ebenfalls in das Allgemeine Wohngebiet zu integrieren. Die restlichen im FNP dargestellten Grünflächen werden im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt werden, eine Nachverdichtung ist hier nicht vorgesehen. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, kann die Entwicklung des Bebauungsplanes trotz dieser geringfügigen Abweichung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Um die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie perspektivisch zu ermöglichen, wird ein

			10 m breiter Streifen nördlich der Gewässerparzelle gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.
		Unzutreffend ist auch die Aussage, dass negative Auswirkungen der Planung auf das „Grünsystem“ nicht zu erwarten sind. Der geplante Lärmschutzwall und die Lärmschutzwände sprechen dagegen. Entsprechend ist eine sorgfältige Prüfung der negativen Auswirkungen auf das lokale Stadtklima vorzunehmen.	Um die künftige plan- und klimawandelbedingte Zunahme der Wärmebelastung so gering wie möglich zu halten sind laut Stadtklimaanalyse 2019 Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Durchlüftung erforderlich. Auch im Falle größer geplanter Baukörper (Mehrfamilienhäuser) kann dies durch eine offene Bauweise, eine entsprechende Baukörperstellung mit Firstrichtung West-Ost bzw. Südwest-Nordost unterstützt werden. Zur Förderung der Kühleffekte in Geh- und Aufenthaltszonen im Freien ist die Pflanzung zusätzlicher Bäume entlang der inneren Erschließung und der Altmühlstraße erforderlich.
		Für den noch zu erstellenden Teil der Umweltprüfung können nicht fünf und mehr Jahre alte Kartierungen herangezogen werden. Dem Artenschutz unterliegen die derzeit dort lebenden Organismen. Eine endgültige Stellungnahme werden wir zu dem Teil C erst abgeben können, sobald dieser uns vorliegt.	Der Anregung **wird gefolgt**. Im Rahmen der Artenschutzprüfung ist eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Untersuchungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erforderlich. Ergänzend zu den Begehungen im Sommer 2013 und Frühjahr 2014 erfolgten mehrere Begehungen / Intensivkontrolle im Jahr 2018. Der ar-

			tenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auslöst.
		Unverständlich ist auch die Reduktion der 25% Regelung für den geförderten Wohnungsbau auf nur 15%.	Der Anregung **wird nicht gefolgt**. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“ Städtebauliches Ziel sollte es sein, Sennestadt als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort für alle Bevölkerungsgruppen nachhaltig zu sichern. Auf Grund der besonderen soziodemografischen und städtebau-

			lichen Situation wird ein ausgewogenes Verhältnis von gefördertem und freiem Wohnungsbau angestrebt. Eine zwingende Bindung an die gesamtstädtischen Ziele von 25% gefördertem Wohnungsbau widerspräche diesem lokalen städtebaulichen Ziel. Aufgrund der besonderen Situation im Umfeld dieses Baugebietes wird hier auf die 25 % Regelung für den geförderten Wohnungsbau verzichtet und stattdessen eine Quote von 15 % für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen (vgl. Grundsatzbeschluss BV Sennestadt vom 18.05.2017 sowie Stadtentwicklungsausschuss vom 27.06.2017, Drucksachen-Nr. 4784/ 2014-2020).
	Sennestadtverein e.V. 26.02.2019	Der Sennestadtverein e.V. hat keine Einwände gegen die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 "Wohnen an der südlichen Donauallee".	Keine Abwägung notwendig.

3) Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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 generelle Plankonzeption (Vorentwurf) des Bebauungsplans Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ wurde zum Entwurf überarbeitet.
Übersicht der wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf:

- **Nutzungsplan:**

  Änderungen / Ergänzungen bzgl.

  - privaten Grünfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche, Ergänzung eines Fuß- und Radweges, Privatwege
  - Baufenster
  - Nutzungsschablone
    - Bauweise
    - TH max., FH max.
    - Dachform
  - Aufnahme der Festsetzung eines Lärmschutzwalls
  - Erweiterung des WA1 in Richtung Donauallee
  - Aufnahme der Festsetzung für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
  - Aufnahme der Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
  - Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen
  - Aufnahme von Geh,- Fahr- und Leitungsrechten
  - Aufnahme der Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
  - Ergänzung um weitere Vermaßungen

- **Gestaltungsplan:**

  Änderungen / Ergänzungen bzgl.

  - Erhöhung der Wohneinheiten im Nordosten des Plangebietes
  - Verlängerung des Lärmschutzwalles in Richtung Nordosten
  - Schallschutzschleuse und Fußwegeverbindung in Richtung Verler Str. und Sender Str.
  - Darstellung der öffentlichen Grünfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche (Stichwege)
  - zu erhaltende Bäume

- **Textliche Festsetzungen:**

  Änderungen / Ergänzungen bzgl.

  - Wegfall der Nutzungsabgrenzung
  - Trauf- und Firsthöhen
  - Aufnahme der abweichenden Bauweise
  - Aufnahme der Festsetzung für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
  - Aufnahme der Festsetzung eines Lärmschutzwalls
  - Wegfall der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen
  - Aufnahme von Geh,- Fahr- und Leitungsrechten
  - Aufnahme von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
  - Definition der Befestigung von Stellplätzen
  - Definition der Gestaltung der Vorgartenflächen
  - Nachrichtliche Übernahme eines natürlichen Überschwemmungsgebietes
  - externe Ausgleichsmaßnahmen
  - Aufnahme eines Hinweises bzgl. Kampfmittel
  - Lärmpegelbereiche (EG – 2.OG)

- **Begründung:**

  Fortschreibung bzw. Ergänzung um Aussagen bzgl.

  - Maß der baulichen Nutzung
  - Geh, Fahr- und Leitungsrechte
  - Artenschutz
  - Immissionsschutz (aktiver und passiver Schallschutz)
  - Belange des Verkehrs
  - Schule / Gemeinbedarf sowie die Kostenschätzung für Fahrkosten für Schülerinnen / Schüler
  - Verfahrensablauf
  - Flächenbilanz
  - Ver- und Entsorgung
  - ÖPNV-Anbindung
  - Solarenergetisches Potential
  - Stadtklima und Luftreinhaltung
  - Altlasten / Kampfmittel
  - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen
  - Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan
  - Bodenschutz
  - Kostenschätzung und finanzielle Auswirkungen

Anlage 1:

V E R M E R K

über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“

Ort
Bürgertreff des Sennestadthauses, Lindemann-Platz 3, 33689 Bielefeld

Datum
12.07.2018, Beginn: 18.00 Uhr, Ende: 19.05 Uhr

Teilnehmer
Herr Nockermann, Bezirksbürgermeister Sennestadt
Herr Bergmeier, Bauamt
Herr Tacke, Planungsbüro Hempel + Tacke
Herr Lackmann, Planungsbüro Hempel + Tacke

und 10 an der Planung interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Nockermann eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die Anwesenden. Er erläutert den bisherigen Verlauf des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss und vorheriger Grundsatzbeschluss).

Im Anschluss stellt Herr Tacke den weiteren Verfahrensablauf sowie die beiden Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan dar. Im Weiteren stellt er anhand einer Computerpräsentation die örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes, das bisherige Planungsrecht sowie das städtebauliche Plankonzept (Gestaltungsplan) und den Vorentwurf (Nutzungsplan) des Bebauungsplanes vor. Hierbei weist er darauf hin, dass im weiteren Verfahren diverse Fachgutachten (Artenschutz, Schall, Umweltbericht) zum Bebauungsplan erstellt werden.

Aus der Öffentlichkeit werden folgende Fragen und Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

Verkehr

Von einem Anwohner im Kreuzungsbereich Altmühlstraße / Donauallee wird auf die vorhandene Verkehrsbelastung hingewiesen und er fürchtet, dass die Entwicklung des Wohngebietes sowie die Verlängerung der Donauallee mit Anschluss an die Altmühlstraße zu einer Zunahme der Lärmeinwirkungen auf sein Grundstück führen wird. Insbesondere sieht er auch die bestehende Breite der Donauallee kritisch und schlägt eine Verschmalerung der bisher geplanten Breite der verlängerten Donauallee im Plangebiet vor, schmalere Straßenquerschnitte hätten eine verkehrsberuhigende Wirkung. Ebenfalls kritisiert er, dass bereits heutzutage viele LKWs die Donauallee zum Parken nutzen würden.

Herr Tacke erläutert das bisherige Erschließungskonzept. Ebenfalls stellt Herr Tacke klar, dass es sich bei der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet (Verlängerung der Donauallee mit einer Breite von 10,0 m) um den gesamten Straßenraum handelt. Die eigentliche Fahrbahnbreite für den KFZ-Verkehr wird voraussichtlich 5,5 m – 6,0 m betragen, die übrigen Flächen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche dienen z.B. Fußwegen. Die geplante Straßenbreite entspricht hierbei dem derzeitigen Standard in Bielefeld um einen rei-

1

bungslosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Herr Tacke fügt an, dass die innere Ringerschließung mit einer Gesamtbreite von 6,0 m in Form einer Mischverkehrsfläche vorgesehen ist. Er verweist darauf, dass der geplante Straßenquerschnitt der Verlängerung der Donauallee deutlich schmaler ist als die Breite der vorhandenen Straßenparzelle der Donauallee. Herr Bergmeier ergänzt, dass das zuständige Fachamt (Amt für Verkehr) ebenfalls im Rahmen der Beteiligung um Abgabe einer Stellungnahme gebeten wird.
In Bezug auf den Verkehrslärm erläutert Herr Tacke, dass die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung ebenfalls Untersuchungsgegenstand der schalltechnischen Untersuchung sind. Verkehrsregelnde Maßnahmen, z.B. Parkbeschränkungen o.ä., sind jedoch nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.
Ein Anwohner im Bereich Senner Hellweg fragt nach, ob es in der Vergangenheit mal Pläne für einen Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Verler Straße zur Altmühlstraße. Herr Nockermann antwortet, dass ihm hierzu keine Informationen vorliegen würden.
Eine interessierte Bürgerin hat eine Rückfrage zur Ausgestaltung der geplanten Lärmschutzeinrichtungen aufgrund der Verkehrslärmimmissionen. Herr Tacke erläutert, dass entlang der öffentlichen Straßen (Altmühlstraße / Verler Straße) eine Lärmschutzwand analog zu der bereits vorhandenen Lärmschutzwand im nördlichen Verlauf der Verler Straße vorgesehen ist. Hierdurch würde ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Verler Straße geschaffen werden. Für den Lärmschutz entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnlinien ist ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand vorstellbar. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden die Umsetzungsmöglichkeiten durch den Gutachter geprüft.

Nutzung und Bebauung

Von einem Anwohner wird kritisiert, dass im Plangebiet 15 % für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind. Seiner Einschätzung nach gibt es im Stadtbezirk schon genug Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau.
Herr Nockermann erklärt, dass durch den Bebauungsplan insbesondere Möglichkeiten für eine kleinteilige Bebauung geschaffen werden. Herr Tacke fügt hinzu, dass in Bielefeld bereits etwa 1/3 der Bevölkerung einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten.
Ein interessierter Bürger fragt nach, ab wann eine Bebauung der Grundstücke möglich wäre. Herr Tacke erläutert den weiteren Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Ein Satzungsbeschluss könnte theoretisch im Sommer 2019 gefasst werden. Herr Nockermann fügt an, dass die Politik die vorgesehenen Entwicklungen im Plangebiet begrüßt.

Herr Bergmeier weist zum Abschluss noch einmal auf die Beteiligungsmöglichkeiten sowie die verschiedenen Möglichkeiten zur Einsicht der Vorentwurfsunterlagen hin.

Nachdem im Verlauf der Informationsveranstaltung die o. a. Fragestellungen erörtert und soweit wie möglich von den zuständigen Ansprechpartnern beantwortet worden sind, bedankt sich Herr Nockermann bei allen Teilnehmern für ihr Erscheinen und beendet die Veranstaltung.

I. A.
Alexander Lackmann
(Hempel + Tacke GmbH)