

## Anlage

# A1

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

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

Stand: Entwurf; November 2021

Stadtbezirk Brackwede

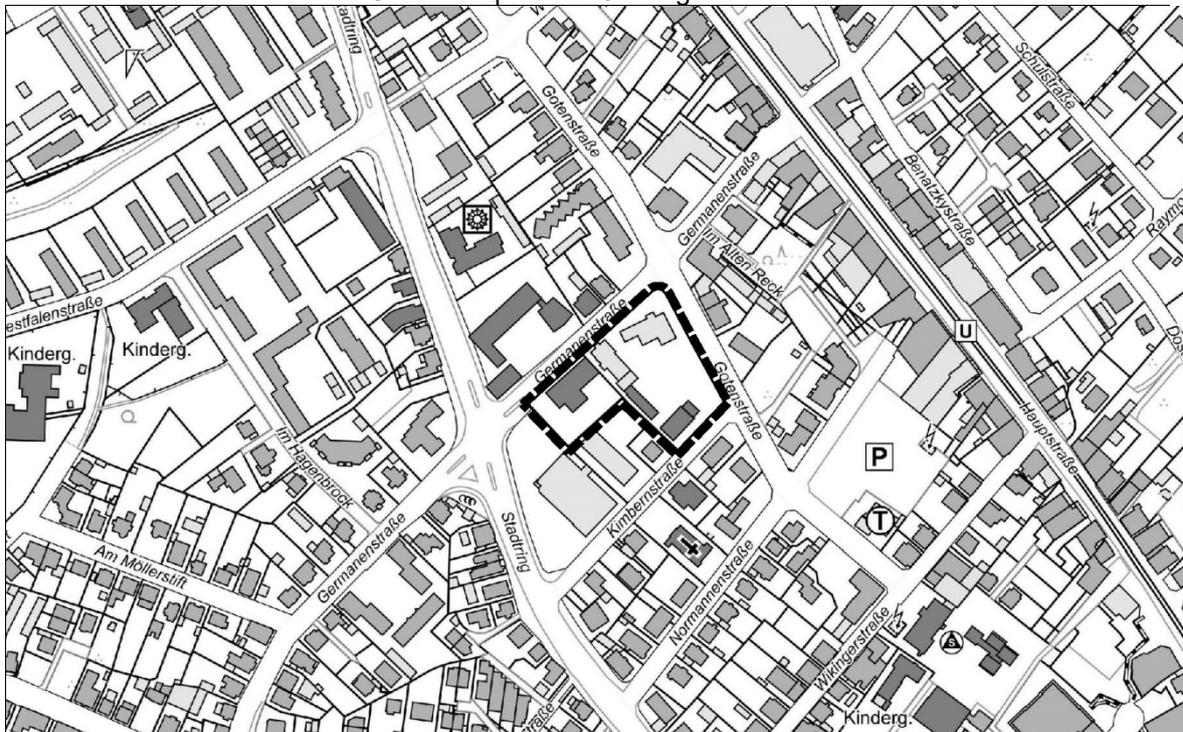
## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a

„Post“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen  
Beteiligungsschritten gemäß §§ 13a (3), 4 (1) BauGB -  
Ergebnis der Auswertung

Entwurf  
November 2021

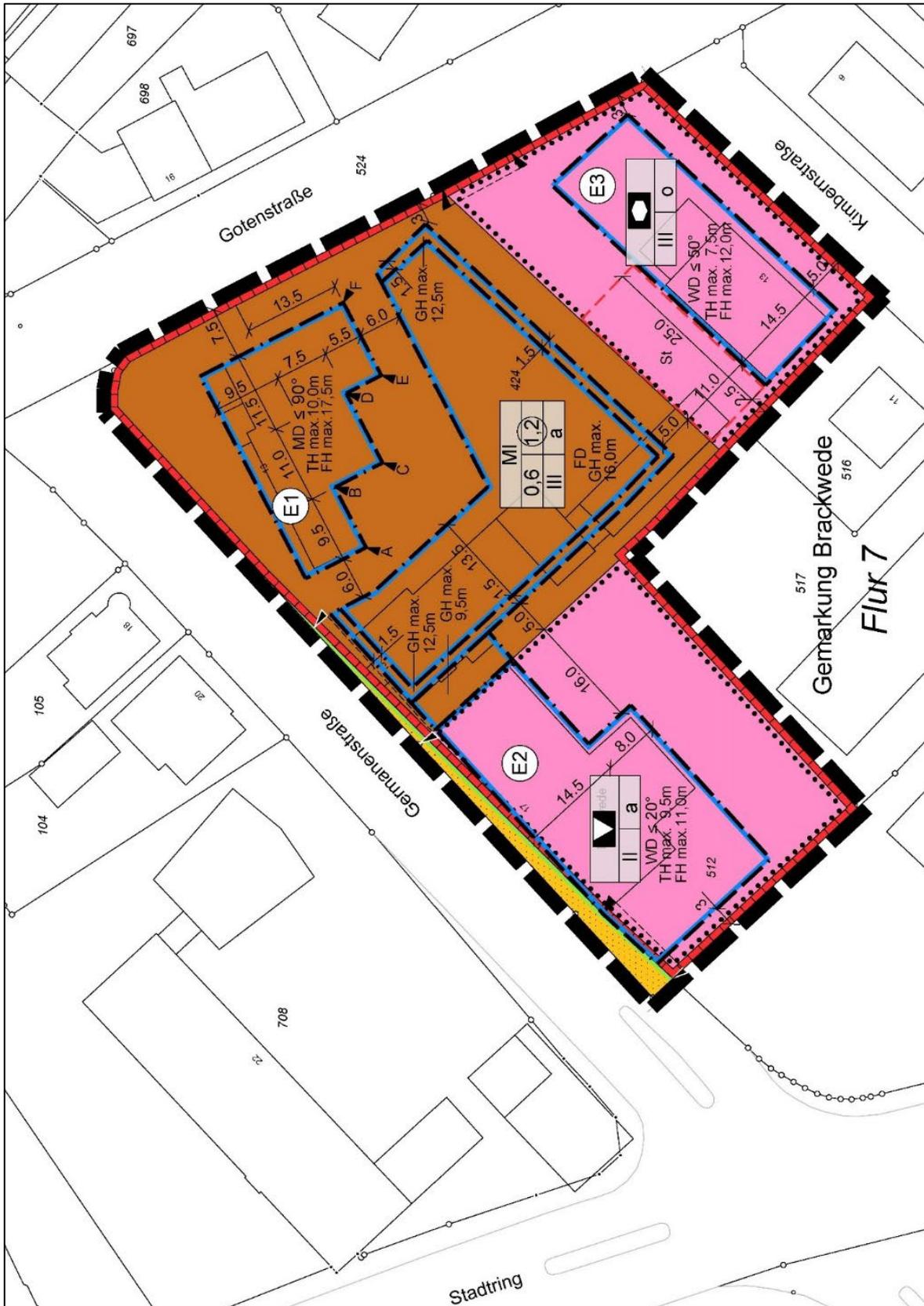
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



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

**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**

Stand: Vorentwurf, April 2020



## 1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) 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“

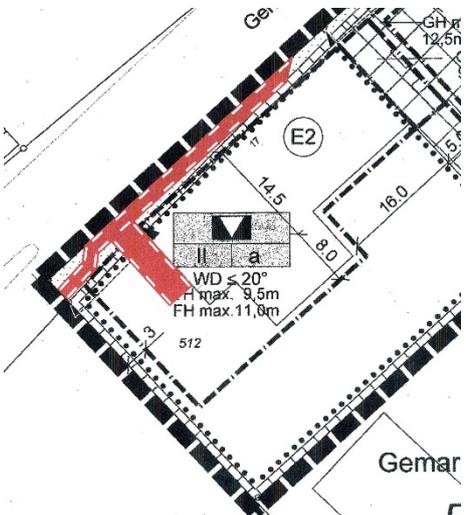
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Juni 2020 / Juli 2020) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

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	<b>Polizeipräsidium Bielefeld Direktion V/Führungsstelle-Anhörung</b>  29.07.2020	Aus verkehrlicher polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
2.7 A) B)	<b>Bezirksregierung Detmold - Dezernat 33 B</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	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.</b> 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 LPlIG 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)	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH – Technik Niederlassung West</b>  27.07.2020	<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Tk-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Bestandserhaltung der Tk-Linien bei der Bauausführung betrifft jedoch nicht das Bauverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
2.11	<b>Vodafone NRW GmbH</b>  04.08.2020	Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
2.12 A)	<b>Stadtwerke Bielefeld GmbH</b>  28.07.2020	<p>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.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird angeregt, 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 bzw. 4,00 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.</p> <p>Des Weiteren befinden sich im Bereich der breiteren vorgeannten Versorgungstrasse sowie darüber hinaus auch ein Beleuchtungskabel der Stadt Bielefeld sowie je eine Gas- und Wasserhausanschlussleitung zur Versorgung des Gebäudes „Germanenstraße 17“.</p> 	<p><b>Der Anregung wird zum Teil gefolgt.</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
B)		<p>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.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> 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.</p>
C)		<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind,</li> <li>- zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen sind (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),</li> <li>- unter 1,00 m eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich ist.</li> </ul> <p>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).</p>	<p><b>Die Anregung ist bereits berücksichtigt.</b> Die Hinweise bezüglich Bepflanzungen im Bereich von Kanaltrassen und zu Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan unter „Sonstige Hinweise“ aufgeführt.</p>





Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
c)		<p>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).</p> <p>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.</p>	<p>im Benehmen mit dem westfälischen Amt für Denkmalpflege in Münster (LWL) untersucht und als besonders erhaltenswert eingestuft.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Auf die Festsetzung einer straßenabgewandten Anordnung von solartechnischen Anlagen und Dachbegrünung wird verzichtet.</p> <p>Bei Flachdächern sind aufgrund der Gebäudehöhe und ihrer Lage hinter der Attika derartige Anlagen vom Straßenraum aus nicht sichtbar.</p> <p>Bei den Bestandsgebäuden mit geneigten Dächern an der Germanenstraße weist die straßenzugewandte Dachseite nach Norden, sodass Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen dort ohnehin nicht angebracht werden.</p> <p>Für das an der Kimbernstraße gelegene Bestandsgebäude mit einer nach Südosten zur Straße orientierten Dachseite soll keine Festsetzung zur straßenabgewandten Anordnung getroffen werden.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Ein Ausschluss einer Dachbegrünung ist bei der Schule, dem Gemeindehaus und der der Bibliothek aufgrund der festgesetzten Dachneigungen nicht erforderlich.</p> <p>Bei Gebäuden mit Flachdach wird durch die Attika sichergestellt, dass eine Dachbegrünung vom Straßenraum aus nicht sichtbar ist.</p>
<p><b>2.30</b> <b>A)</b>  <b>B)</b></p>	<p><b>LWL-Archäologie für Westfalen</b>  04.08.2020</p>	<p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (Hinweis auf mögliche Bodenfunde).</li> <li>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.</li> </ol>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> In den Bebauungsplan wird unter „Sonstige Hinweise“ ein Hinweis auf mögliche Bodenfunde und die frühzeitige Benachrichtigung LWL-Archäologie von Erdarbeiten aufgenommen.</p>
<p><b>1.4</b> <b>A)</b>  <b>B)</b></p>	<p><b>Stadt Bielefeld Umweltamt</b>  05.08.2020</p>	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Nutzung des bereits baulich genutzten, innerstädtischen Bereiches.</p> <p>Es ist aber nicht auszuschließen, dass die zum Abriss oder Umbau 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.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Informationen über den Untersuchungsumfang zum Artenschutz werden an den mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragten Gutachter weitergegeben.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
C)		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>In dem Gutachten sind Aussagen zu Art, Umfang, Zeitpunkt der Umsetzung und dem Ort der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu machen.</p> <p>Die Flächen bzw. Grundstücke für die Umsetzung der Maßnahmen müssen verfügbar sein. Sofern hierfür Fremdgrundstücke genutzt werden sollen, ist vor dem Satzungsbeschluss eine unterschriebene Eigentümervereinbarung- und Verpflichtungserklärung zur Durchführung und zum langfristigen Erhalt der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen vorzulegen, deren Formulierung vom Umweltamt vorgegeben wird.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
D)		<p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p><b>Der Anregung wird dahingehend gefolgt,</b> dass artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan unter „Sonstige Hinweise“ aufgenommen werden.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
E)		<p><b>Untere Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser / Untere Abfallbehörde / Untere Bodenschutzbehörde</b></p> <p><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.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
F)		<p><b>Untere Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</b></p> <p><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.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Bebauungsplanbegründung wird bezüglich der Versickerungsmöglichkeit und der Niederschlagsentwässerung ergänzt.</p>
G)		<p>Für Hofflächen oder nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässige Befestigungen vorzusehen.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b> 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, Schotterrassen o. ä. die Begehbarkeit, insbes. für Menschen mit Gehbehinderung oder älteren Menschen deutlich beeinträchtigen würde.</p>
H)		<p><b>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG</b> Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Es gehört zum Einzugsgebiet der E 10/83 und leitet das Niederschlagswasser in den Grippenbach (HRB Bockschatzhof) ein.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Bebauungsplanbegründung wird bezüglich der Entwässerung ergänzt.</p>



Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
D)		<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>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.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet größtenteils 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 MU) festgehalten.</p>
E)		<p>Hierzu werden folgende Anregungen gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gebiet ist durch Steildächer, hier Walm- bzw. Mansarddach, geprägt. Das geneigte Dach sollte auch bei den Neubauten umgesetzt werden, damit die Neubauten sich</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das nähere Umfeld des Plangebietes ist durch eine sehr heterogene Dachflächengestaltung geprägt. Es finden sich Flachdächer (z. B. bei</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
F)		<p>ergänzend und nicht als Fremdkörper in ihre Umgebung einfügen.</p> <p>- Der Blockrand sollte möglichst geschlossen werden, während im Innern eine gewisse „Luftigkeit“ für die künftigen Nutzer und Bewohner erhalten bleibt.</p>	<p>dem gegenüberliegenden Bezirksamt 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 Neubaufäche weist eine so geringe Neigung auf, dass es vom Straßenraum aus als Flachdach wahrgenommen wird.</p> <p>Daher werden für die neue Bebauung auf dem Flurstück 424 (jetzt Urbanes Gebiet MU) 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-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) im straßennahen Bereich wird ein Übergang zwischen den beiden benachbarten Bestandsbauten geschaffen.</p> <p><b>Der Anregung wird zum Teil gefolgt.</b></p> <p>Im Plangebiet werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die überbaubaren Flächen erweitert, sodass eine Bebauung nicht nur entlang der Germanen-, sondern auch der Goten- und der Kimbernstraße erfolgen kann,</li> <li>- eine geschlossene Bauweise festsetzt, um zu gewährleisten, dass auch bei einer Teilung des großen</li> </ul>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
G)		<p>- Anwendung von geringeren Abstandsflächen zwischen den Häusern entlang der Straße, die für den damaligen Städtebau typisch waren (§ 6 (12) BauO NRW).</p>	<p>Flurstücks 424 die Blockränder geschlossen und die zurückliegenden Flächen von den Straßen abgeschirmt werden,</p> <p>- an der Germanen- und der Gotenstraße Baulinien festgesetzt, um vorhandene Baufluchten bei der Neubebauung weiterzuführen und die Stellung der Neubebauung genau zu fixieren.</p> <p>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 MU) beibehalten.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> 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.</p>
H)		<p>- Bebauung der Straßenecke Kimbernstr. / Gotenstr. und Verlagerung der Freifläche in den „Innenhof“.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Auf dem Flurstück 424 wird das Baufenster erweitert, sodass eine Bebauung entlang der Goten- und der Kimbernstraße erfolgen kann.</p> <p>Zur Ermöglichung eines der zentralen innerstädtischen Lage des Grundstücks entsprechenden Nutzungsmaßes, werden aus den hier un-</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
J)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientierung der Gebäudehöhen am ehem. Schulgebäude Germanenstr. 13 als Maximalhöhe (TH).</li> <li>- Sollte das vorgeschlagene Bauwerk mitsamt Option für eine zusammenhängende Neubebauung und die Festsetzungen zum Flachdach 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. Attikahöhe der Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich deutlich unterhalb der Traufhöhen der erhaltenswerten Gebäude bleiben, um diese nicht zu erdrücken und ihre stadträumliche Dominanz der Straßenrandbebauung zu nehmen.</li> </ul>	<p>ter Pkt. F genannten Gründen - die überbaubaren Flächen inmitten des Flurstücks 424 (jetzt Urbanes Gebiet MU) beibehalten und keine größeren Freiflächen im „Innenhof“ vorgesehen.</p> <p><b>Den Anregungen wird zum Teil gefolgt.</b></p> <p>Das Plangebiet liegt nur ca. 150 m entfernt vom zentralen Versorgungsbereich des Bezirks Brackwede an der Hauptstraße. Somit liegt es in sehr zentraler Lage, und es soll eine entsprechende bauliche Dichte und Nutzung erhalten.</p> <p>Es wird größtenteils (im MU) eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen angestrebt. Anders als bei Wohngebäuden ist bei Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen von größeren Geschosshöhen auszugehen. Die ehemalige griechische Ergänzungsschule / Lyzeum weist eine Traufhöhe von etwa bis zu 11,0 m, eine Firsthöhe von bis zu 18,2 m und III Vollgeschosse auf, wovon sich das oberste im Mansarddach befindet.</p> <p>Eine Gebäudehöhe von 11 m für die neue Bebauung auf dem Flurstück 424 (jetzt Urbanes Gebiet) würde III Vollgeschosse mit einer Geschosshöhe ermöglichen, die Wohnungen entspricht. Andere Nutzungen, die im Plangebiet durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes explizit erwünscht werden, benötigen aber größere Geschosshöhen (z. B. gewerbliche Nutzungen, größere Büros). Daher ist eine Gebäudehöhe von 11,0 m zu gering.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
K)		<p>- Die Überplanung sollte eine Erhaltung und Nachnutzung des Badehauses (Germanenstr. 15) ermöglichen, auch wenn es nicht als erhaltenswert festgesetzt werden soll.</p>	<p>Für die III Vollgeschosse ist bei der Neubebauung eine Gebäudehöhe von etwa 12,5 m (159,5 m üNHN) 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 üNHN) nicht überschreiten darf.</p> <p>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.</p> <p>Auf der von den Straßen zurückliegenden Grundstücksfläche wird mit einer 3-geschossigen Neubebauung von ca. 12,5 m Höhe (159,5 m üNHN) zwischen Neu- und den benachbarten Bestandsbauten vermittelt.</p> <p><b>Die Anregung ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>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 Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
L)		Der Innenraum sollte möglichst unversiegelt gärtnerisch aufgewertet werden, ohne Stellplatzanlagen oder Zufahrten, um eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Nutzer dieses Quartiers zu ermöglichen.	<p><b>Der Anregung zum Teil gefolgt.</b></p> <p>Die angesprochene Fläche zwischen der ehemaligen Schule und dem Gemeinschaftshaus ist zzt. nahezu vollständig versiegelt (Schulhof), daher soll sie künftig für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.</p> <p>Im Zuge einer Neubebauung wird im auf dem Flurstück 424 (jetzt Urbanes Gebiet) 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.</p> <p>Für Stellplatzanlagen wird aber eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung festgesetzt.</p>

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 des bisherigen Mischgebietes und der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke als Urbanes Gebiet sowie der bisherigen Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke als Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltung“
- Festsetzung des Nutzungsmaßes auch für die Gemeinbedarfsfläche, 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 der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz

##### **Textliche Festsetzungen**

Änderungen / Ergänzungen bezüglich

- Wegfall einer Gemeinbedarfsfläche, Festsetzung eines Urbanen Gebietes
- 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 zum Urbanen Gebiet, 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 sowie zur FNP-Berichtigung
- Ergänzung einer Kostenschätzung

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