

Anlage

A

Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“

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

Stand: Entwurf; August 2022

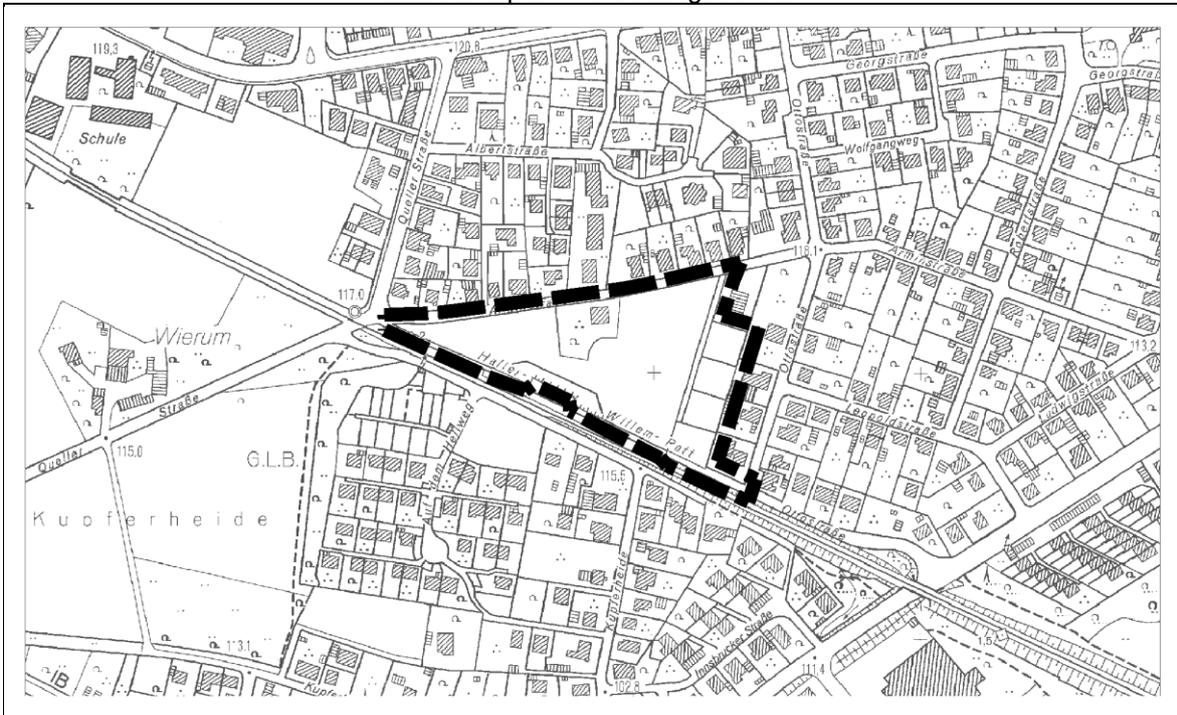
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25

„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte

Entwurf
August 2022

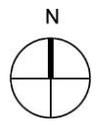
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)
(Vorentwurf)



1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. I/Q 25

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 01.03.2021 bis einschließlich dem 26.03.2021 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Die Unterlagen konnten im Foyer des Technischen Rathauses, August-Bebel-Straße 92 und im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vier Stellungnahmen (alle aus der unmittelbaren Nachbarschaft im Bereich der Ottostraße) eingegangen. Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Anwaltskanzlei im Auftrag eines Mandanten mit Flächeneigentum im Plangebiet, Schreiben vom 24.03.2021	<p><u>1. Geräusch-Immissionen</u></p> <p>Es wird für zutreffend angesehen, dass die Wohnbebauung im Plangebiet erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt sein wird, die insbesondere durch den Kfz-Verkehr auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Arminstraße sowie durch den Betrieb der südlich des Plangebiets gelegenen Bahnstrecke verursacht werden. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauGB) der hier betroffene Bereich überhaupt als ein Wohngebiet ausgewiesen werden kann.</p> <p>a) Das eingeholte schalltechnische Gutachten weist eine Schwäche darin auf, dass belastbare Prognosedaten für die Bahnstrecke zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht zu erhalten waren. Dies bedeutet, dass die zukünftige Lärmsituation nicht ansatzweise erfasst werden konnte. Sicher ist, dass die Verkehrslärmbelastung zukünftig steigen wird. Denn Ziel der Städteplaner ist es, den öffentlichen Personen-Nahverkehr</p>	<p>Im Rahmen des Planverfahrens sind entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen erfolgt. Die Ergebnisse belegen, dass grundsätzlich gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Im Übrigen liegt das Plangebiet in einem Bereich, der insgesamt durch Wohnnutzungen geprägt ist – sowohl entlang der Arminstraße als auch beidseits der Bahnstrecke. Die vorliegend ermöglichte Wohnbebauung rückt hier nicht näher als der Bestand an die Lärmquellen Schiene und Straße heran.</p> <p>Die Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt. Hierzu wird ergänzend wird auf die Ausführungen unter Punkt b) dieser Stellungnahme verwiesen. Immissionsschutzbezogene Gründe, die einer Wohngebietsentwicklung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.</p> <p>Den gutachterlichen Berechnungen sind mit Blick auf den Schienenverkehr die Zugbelastungszahlen der Deutschen Bahn für die Ist-Situation 2020 zugrunde gelegt worden. Belastbare Prognosedaten für die zu untersuchende Bahnstrecke sind derzeit nicht verfügbar. Die gutachterlichen Berechnungen sind zu diesem Punkt somit unter Zugrundelegung</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>weiter zu stärken. Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass über diese Bahnlinie nächtlicher Güterverkehr geleitet werden wird. Ferner wurde der zukünftig planbedingte zusätzliche Straßenverkehr im schalltechnischen Gutachten nicht berücksichtigt.</p> <p>b) Die im schalltechnischen Gutachten niedergelegten Werte ergeben, dass gesundes Wohnen in dem Plangebiet nicht gewährleistet ist. Das Plangebiet ist in seiner Gänze nicht für eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet geeignet. Das Beiblattes 1 der - hier anzuwendenden - DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sieht für allgemeine Wohngebiete Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Diese Orientierungswerte werden im Plangebiet tagsüber und auch nachts erheblich überschritten. Die Anlage 4, Blätter 1-6 des schalltechnischen Gutachtens belegen dies eindeutig.</p> <p>Speziell die Außenwohnbereiche der geplanten ersten Bebauungsreihe entlang der Arminstraße und entlang der Bahntrasse sind am Tag extrem betroffen. Bekanntlich zählen zu den Außenwohnbereichen die außerhalb von Wohngebäuden vorhandenen Flächen, sofern sie nicht bloß der Verschönerung des Grundstücks dienen, sondern in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind. Zu diesen Flächen gehören Gärten, Terrassen, Balkone und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen. Diese Betroffenheit gilt insbesondere auch für den Bereich der geplanten Kindertagesstätte. Vor allem fällt in diesem Zusammenhang ins Gewicht, dass Kinder vornehmlich im Freien spielen (sollen).</p> <p>Auch nachts sind die Bereiche und Häuser der geplanten ersten Bebauungsreihe entlang der Arminstraße und entlang der Bahntrasse betroffen. Die Verfasser des schalltechnischen Gutachtens verkennen insbesondere, dass speziell in den Sommermonaten bei offenem Fenster geschlafen wird bzw. geschlafen werden muss. Die Sommermonate – so zeigt es die jüngste Vergangenheit – werden immer heißer. Nicht jeder wird in seiner Wohnbebauung eine Klimaanlage installieren lassen.</p>	<p>der im maßgeblichen Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismittel erfolgt. Vor diesem Hintergrund werden die im Gutachten berücksichtigten Zugbelastungszahlen für sachgerecht und methodisch richtig gehalten.</p> <p>Auch seitens des Fachamts sind im Zuge des Verfahrens Plausibilität und Nachvollziehbarkeit von Eingangsparametern und Ergebnissen insgesamt bestätigt worden.</p> <p>Die durch den Einwender dargelegten Schlussfolgerungen hinsichtlich der Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sind nicht richtig und werden zurückgewiesen. Die Zumutbarkeit von Geräuschimmissionen kann im Rahmen der Bauleitplanung anhand der Orientierungshilfe der Immissionsrichtwerte des Beiblattes zur DIN 18005 beurteilt werden. Die dort enthaltenden schalltechnischen Orientierungswerte sind jedoch weder rechtlich bindend noch stellen sie eine Planungsobergrenze dar. Ihre schematische Anwendung in Form von Grenzwerten ist unzulässig (s. u. a. OVG Münster, Urteil vom 21.04.2015, Az. 2 D 78/13.NE).</p> <p>Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist deutlich angespannt. Grundsätzlich besteht bereits seit mehreren Jahren eine allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum in vielen Marktsegmenten. Eine Abschwächung der Wohnraumnachfrage ist auch in den nächsten Jahren nicht absehbar. Ebenso liegen die Versorgungsquoten für den Kindergartenbezirk Quelle und den Stadtbezirk Brackwede deutlich unter dem städtischen Mittel bzw. den angestrebten Versorgungsquoten. Aufgrund der gegebenen Bedarfslage ist die Schaffung von Wohnraum und Kinderbetreuungsplätzen dringend geboten. Diesen gewichtigen Zielen wird mit der vorliegenden Mobilisierung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials Rechnung getragen.</p> <p>Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach dem BauGB sind gesunde Wohn- und</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ können nach der Rechtsprechung zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden. Aber: Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Die laut Schallgutachten ermittelten Werte liegen für das Plangebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> - deutlich oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiet der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ - deutlich oberhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, - sogar oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete und - gerade an der oberen Grenze der Werte der 16. BImSchV für Mischgebiete. <p>Da die Stadt Bielefeld das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausweist, sind grundsätzlich auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiet der DIN 18005-1 anzusetzen. Die derzeit von der Stadt Bielefeld angeführten städtebaulichen Gründe sind vor dem oben geschilderten Hintergrund nicht ausreichend gewichtig genug. Zudem hat die Stadt Bielefeld die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um die negativen Auswirkungen zu verhindern. Dies betrifft insbesondere den aktiven und passiven Schallschutz.</p> <p>In einem früheren Gutachten wurde von den Verfassern eine Schallschutzwand zur Bahntrasse hin gefordert. Es verwundert, dass in dem neuen Gutachten davon keine Rede mehr ist.</p>	<p>Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner/Nutzer im Plangebiet zu gewährleisten. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung bisher nicht definiert worden. Rechtlich anerkannt sind mit Blick auf den vorliegend relevanten Verkehrslärm u. a. die Bezugnahme auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und/oder die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die gebietsbezogenen Werte werden in den genannten Regelwerken unterschiedlich definiert: die idealtypischen Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 liegen tags/nachts für allgemeine Wohngebiete bei 55/45 dB(A) sowie für Mischgebiete bei 60/50 dB(A); die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV liegen tags/nachts für Wohngebiete bei 59/49 dB(A), für Mischgebiete 64/54 dB(A).</p> <p>Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr sind im Rahmen eines Schallgutachtens geprüft worden. Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden in der Tag- und Nachtzeit im zentralen und östlichen Teilbereich die idealtypischen Orientierungswerte für WA-Gebiete nach dem Beiblatt der DIN 18005 eingehalten, darüber hinaus werden auf den ganz überwiegenden Flächen, die für eine Bebauung vorgesehenen sind, Wohngebietswerte der 16. BImSchV bzw. die Mischgebietstypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 eingehalten. Unmittelbar entlang der Bahntrasse, im Nahbereich des Knotenpunkts Queller Straße/Arminstraße/Kupferheide sowie im Randbereich der Arminstraße liegen die prognostizierten Pegel zwar oberhalb der Wohngebietswerte der 16. BImSchV, die Grenzwerte für Mischgebiete werden aber entgegen der Stellungnahme unterschritten. Die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheits-</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>gefahr wird erst bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht – diese Schwelle wird im Plangebiet deutlich unterschritten.</p> <p>Im Ergebnis herrschen innerhalb des Plangebiets zwar keine idealtypischen Werte für allgemeine Wohngebiete vor, es sind aber vom Grundsatz her gesunde Wohnverhältnisse im Mischgebietstypischen Rahmen gegeben. In der Rechtsprechung ist allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, da das Wohnen auch in Mischgebieten eine allgemein zulässige Hauptnutzung darstellt. Hier besteht in der Bauleitplanung Abwägungsspielraum.</p> <p>Die Schallsituation im Plangebiet ist vergleichbar mit den Verkehrslärmvorbelastungen in den bestehenden allgemeinen und reinen Wohngebieten entlang der Bahnstrecke und entlang der Arminstraße. Diese liegen in vergleichbarer Entfernung zu den jeweiligen Schallquellen und weisen somit auch ähnlich hohe Vorbelastungen auf wie für die Plangebietsflächen ermittelt. Eine ergänzende Bebauung auf der noch verbliebenen Freifläche innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereichs im Sinne der Nachverdichtung ist angesichts des gegebenen Bedarfs am vorliegenden Standort daher städtebaulich folgerichtig. Die Einhaltung idealtypischer Schallwerte kann hier unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen aber nicht den Maßstab bilden.</p> <p>Möglichkeiten und Notwendigkeiten des aktiven Schallschutzes (Wände, Wälle) wurden geprüft und aus städtebaulichen Gründen im Rahmen der Abwägung insgesamt verworfen. Derartige Maßnahmen müssten für einen hinreichenden Schutz aller Geschossebenen Höhen ausweisen, die mindestens den Traufhöhen der geplanten Gebäude (= bis zu 7 m) entsprechen. Sie würden in dieser Größenordnung entsprechende Abstandserfordernisse auslösen und</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>damit die Rücknahme von Baumöglichkeiten erfordern. Darüber hinaus könnte eine Wand entlang der Arminstraße aufgrund der erforderlichen Gebietserschließung nicht ohne Unterbrechung umgesetzt werden, so dass die Wirksamkeit gemindert wird. Bei der gegebenen Vorbelastung sprechen die im Rahmen der Planung stärker gewichteten Ziele/Belange (Deckung des Bedarfs an Wohnraum und Kinderbetreuungsplätzen, effektive/sparsame Nutzung verfügbarer Flächen, Vermeidung einer Riegelwirkung entlang des Straßenraums und Fortführung der kleinteiligen Bebauungsstruktur, Eröffnung möglichst effektiver Nutzungsmöglichkeiten für regenerative Energietechniken, insbesondere der Solarenergie) gegen die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Bei den gegebenen Lärmeinwirkungen werden auch keine Regelungen im Bebauungsplan erforderlich, um im Inneren der Gebäude idealtypische Pegelwerte zu gewährleisten – diesbezüglich sind die aktuell einzuhaltenden Baustandards ausreichend. Im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ bestehen darüber hinaus auf Grundlage der Festsetzungen hinreichend Möglichkeiten auch weitergehende Schutzmaßnahmen wie bspw. Den Einbau sog. „Hafencity-Fenster“, die Schallschutz auch bei teilgeöffneten Fenstern gewährleisten, umzusetzen. Darüber hinaus wird als vorbeugende Schutzmaßnahme für Außenbereiche, die eine Vorbelastung oberhalb von 60 dB(A) (= idealtypische Mischgebietswerte nach dem Beiblatt der DIN 18005) aufweisen, eine ergänzende Festsetzung zu Schutzvorkehrungen für die Außenwohnbereiche aufgenommen.</p> <p>Kindergärten als sozialen Zwecken dienende Anlagen sind gemäß BauNVO grundsätzlich sowohl in Wohn- als auch in Mischgebieten allgemein zulässig. Die Regelwerke geben für derartige Nutzungen keinen besonderen Schutzstaus vor. Von einer verträglichen Nutzung</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>2. Zu belastende Flächen</u> Laut dem Nutzungsplan ist vorgesehen, dass auch das Flurstück 1981 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden soll. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich zunächst nur mitgeteilt, dass dieses Flurstück nicht im Alleineigentum des Vorhabenträgers steht.</p>	<p>kann jedoch bei Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse grundsätzlich ausgegangen werden. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens liegt die Gemeinbedarfsfläche in einem insgesamt mischgebietstypisch vorbelasteten Bereich, so dass vom Grundsatz her von wohnverträglichen Verhältnissen auszugehen ist. Diese schalltechnische Situation wird vorliegend für die geplante Nutzung als vertretbar bewertet, von spezifischen schallschützenden Regelungen wird abgesehen. Anhaltspunkte für einen Nutzungskonflikt aufgrund einwirkender Verkehrsgeräusche sind nicht erkennbar.</p> <p>Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass mit Blick auf die angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen durch die dargestellten Maßnahmen in der örtlichen Situation auf die bestehende Verkehrslärmvorbelastung in einem angemessenen und verhältnismäßigen Umfang reagiert wird. Den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann insgesamt entsprochen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Das benannte Grundstück ist für die Umsetzung des geplanten Wohngebiets nicht erforderlich. Sofern jedoch auf den rückwärtigen einbezogenen privaten Flächen ebenfalls einzelne Gebäude errichtet werden sollen, bedarf es der Einigung der jeweils betroffenen Eigentümer (dies betrifft u. a. auch das Grundstück des Mandanten).</p> <p>Zusammenfassend ist die vorgebrachte Kritik an der vorliegenden Planung zurückzuweisen. Die Planung ist am vorliegenden Standort städtebaulich folgerichtig und soll fortgeführt werden.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2	Stellungnahme mit Schreiben vom 25.03.2021	<p>Es wird mitgeteilt, dass über das Flurstück 87 keine Ver- und Entsorgungsleitungen des Erschließungsgebiets Arminstraße / Haller Wilhelm Patt verlegt werden dürfen. Durchleitungsrechten zu Gunsten Dritter wird nicht zugestimmt.</p> <p>Es wird großes Interesse am Kauf des Flurstücks 2431 geäußert, ggf. auch teilweise, ähnlich wie bei dem Flurstück 89. Dies ist im aktuellen Bauplan nicht korrekt eingezeichnet.</p> <p>Ebenso besteht Interesse am Erwerb des südlich angrenzenden Grünstreifens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Flächen außerhalb des Plangebiets sind nicht Teil des Erschließungskonzepts, eine diesbezügliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Veräußerung von Grundstücks-(teil-)flächen ist darüber hinaus nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Flächen des südlichen angrenzenden Grünstreifens für die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebiets benötigt werden.</p>
3	Stellungnahme mit Schreiben vom 26.03.2021	<p>Bezug genommen wird auf Kapitel 5.7 der Vorentwurfsbegründung (Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft). Die Formulierung bzgl. der Aussagen zur Lage neuer Schmutzwasserkanäle bis zur Ottostraße in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen sowie über private Grundstücke ist nicht eindeutig. Sofern nicht nur die privaten Grundstücke der Bebauungsfläche, sondern auch angrenzende private Grundstücke gemeint sein sollten, wird mitgeteilt, dass für eine Verlegung öffentlicher Kanäle über das eigene Grundstück (außerhalb des Plangebiets) kein Einverständnis besteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Flächen außerhalb des Plangebiets sind nicht Teil des Erschließungskonzepts, eine diesbezügliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.</p>
4	Stellungnahme mit Schreiben vom 22.03.2021	<p>Dem Vorentwurf wird vorsorglich widersprochen. Bezug genommen wird auf die Aussagen in Kapitel 5.7 der Vorentwurfsbegründung zur Regen- und Schmutzwasserbeseitigung (Formulierung „Verlegung von Kanaltassen über private Grundstücke bis zur Ottostraße“) genannt. Hierzu besteht erheblicher Klärungsbedarf. Sollten derartige Leitungsrechte für das eigene Grundstück (außerhalb des Plangebiets) geplant sein, wird dies ausdrücklich abgelehnt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Flächen außerhalb des Plangebiets sind nicht Teil des Erschließungskonzepts, eine diesbezügliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.</p>

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. I/Q 25

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Februar – April 2021) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden die eingegangenen Stellungnahmen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Untere Naturschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 18.05.2021	<p><u>Artenschutzrechtliche Belange</u> Der in der Begründung dargelegten Beurteilung über die zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die artenschutzrechtlichen Belange wird zugestimmt. Das Plangebiet wird bis auf das Hausgrundstück Arminstraße 35 ausschließlich als brachgefallenes Grünland genutzt. Gehölze sind nur untergeordnet auf dem o. g. Hausgrundstück in Form von Ziergehölzen vorhanden. Die zur Erhaltung vorgesehene Pappel wurde mittlerweile gefällt. Durch die zu erwartende Begrünung der neuen Wohngrundstücke mit Gehölzen werden zukünftig neue Lebensräume geschaffen. Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen und dem hohen Störungspotential, dass durch die angrenzende Wohnbebauung, insbesondere durch Hundehalter und deren Hunde bedingt ist, kann davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung des Wohngebiets nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Ziffer 1 – 3 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen wird. In der näheren Umgebung sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die im Plangebiet vorkommenden Arten vorhanden, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Sofern absehbar ist, dass das Haus Nr. 35 im Zuge der Realisierung des neuen Baugebiets in Kürze nach Rechtskraft des Bebauungsplans abgerissen werden soll, ist dieses Haus von außen und innen auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Fledermaus- oder Vogelarten hin zu untersuchen. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen und im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der artenschutzrechtlichen Einschätzung im Bebauungsplan seitens der Fachbehörde gefolgt wird und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich werden. Ein möglicher Abriss des Gebäudes Nr. 35 ist derzeit nicht absehbar. Von entsprechenden Artenschutzuntersuchungen im Zuge des Planverfahrens wird insofern abgesehen. Die auch im Zuge von Abbruchvorhaben/Beseitigungsmaßnahmen zu beachtenden Rechtsvorschriften (betreffen u. a. das Artenschutzrecht) sind hiervon unbenommen einzuhalten. Weitergehender Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung besteht insofern nicht.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>Landschaftsplan Bielefeld-West:</u> In einem gesonderten Kapitel sind die Auswirkungen der Planung auf den Landschaftsplan Bielefeld – West darzulegen. Der Landschaftsplan bezieht das gesamte Bebauungsplangebiet, das im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist, in seinen Geltungsbereich mit ein. Schutzfestsetzungen sind allerdings keine vorhanden. Da es sich bei dem Geltungsbereich des Landschaftsplans um eine widersprechende Festsetzung im Sinne des § 16 (1) Landschaftsgesetz handelt, muss der Landschaftsplan im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Landschaftsplan Bielefeld-West waren in den Planunterlagen bereits enthalten (s. Kapitel 7.4). Weitergehender Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung besteht insofern nicht.</p>
2	<p>Untere Wasserbehörde, Untere Abfallbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 18.05.2021</p>	<p>Das Gebiet soll zwecks Höhenausgleich mit geeigneten Böden aufgefüllt werden. Zur frühzeitigen Abstimmung und Qualitätssicherung sind vorab/rechtzeitig entsprechende Anzeigen mit Gütenachweis (Laboranalytik) inkl. Bewertung des Bodenmaterials beim Umweltamt der Stadt Bielefeld (360.32), vorzulegen.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG:</u> Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der E 10/2, die im Mischsystem entwässert. In einem Gutachten des Ing. Büros Umpfenbach wurde nachgewiesen, dass die Möglichkeit zur Versickerung gegeben ist. Vom Büro Plan B wurde daraufhin ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass eine ca. 1 m starke Auffüllung des Geländes mit versickerungsfähigem Boden vorsieht. Für spätere Bemessungen/Nachweise von Versickerungsanlagen werden folgende Auflagen gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für jedes Grundstück ist eine Erlaubnis zum Einleiten in das Grundwasser und eine Genehmigung für die Versickerungsanlage zu beantragen. Die Anlagen sind als Muldenversickerung mit einem kf Wert von 10-5 bzw. einem Wert von 0,00001 zu berechnen. - Die Lage der Versickerungsanlage und ihre Ausmaße sind im Antrag mit anzugeben. - Die benötigte Versickerungsfläche ist im B-Plan als Wasserwirtschaftliche Fläche zu kennzeichnen. Diese Fläche darf nicht überbaut werden. - Die Versickerung über die belebte Bodenzone ist obligatorisch. Eine Versickerung 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung/Erschließung des Gebiets und werden zur umfassenden Information an die beteiligten Projektentwickler weitergeleitet. Weitergehender Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung leitet sich hieraus nicht ab.</p> <p>Das Entwässerungskonzept ist im Vorfeld der Entwurfserarbeitung mit den betroffenen Fachämtern und -behörden weitergehend abgestimmt worden. Geplant wird eine dezentrale Versickerung sowohl für die Erschließungsanlagen als auch auf den Baugrundstücken. Die hierfür insgesamt notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der Fachplanungen sowie im Bebauungsplan aufgegriffen.</p> <p>Zur Sicherstellung der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken enthält der Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 LWG eine entsprechende Regelung. Die angeregten ergänzenden Vorgaben können im Rahmen des vorliegenden angebotsorientierten Bebauungsplans aufgrund der noch nicht feststehenden Grundstücksgrenzen, der noch unbekanntem Lage der Gebäude etc. nicht geregelt werden. Eine Verortung der Versickerungsanlagen kann erst im Zuge der Bauantragstellung sinnvoll</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ausschließlich über Rigolen kann nur in Ausnahmefällen nach Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die für eine Versickerung erforderliche Geländehöhe ist für jedes Grundstück im B-Plan festzulegen. - Auswahl und Bemessung der Straßenentwässerung ist vom Planer mit anzugeben und im B-Plan mit aufzunehmen. - Auf die Frage, ob die an der Bahn gelegenen Grundstücke ihr Regenwasser nicht versickern, sondern nur über die Bahndrainage ableiten, sollte noch eingegangen werden. Diese Entwässerungsvariante ist mit der DB abzustimmen bzw. die Genehmigung einzuholen. <p>Hinweis: Die DB fordert generell Mindestabstände von baulichen Anlagen zu Bahntrassen.</p> <p>Die gesicherte Entwässerung des Plangebiets ist erst dann gegeben, wenn eine Vorbemessung der Einzelanlagen mit dem Umweltamt abgestimmt ist und die Lage der Versickerungsanlagen feststeht.</p>	<p>erfolgen. Für die einzelnen Baugrundstücke werden daher im Rahmen der Einreichung der Bauanträge die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisanträge seitens der jeweiligen Bauwilligen erstellt und bei der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung eingereicht.</p> <p>In Abstimmung mit der Fachbehörde soll daher auf die angeregten weitergehenden Festsetzungen verzichtet werden. In der Begründung wird auf die Erfordernisse hingewiesen, darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis auch auf dem Textblatt geführt.</p> <p>Eine Betroffenheit der Bahnanlagen infolge der geplanten Entwässerung ist nicht erkennbar.</p> <p>Seitens der Fachbehörde wurde mit Schreiben vom 15.07.2022 mitgeteilt, dass gegen die geplante Entwässerungskonzeption keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zusammenfassend wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Das Planverfahren soll unter Berücksichtigung der aufgenommenen Punkte fortgeführt werden.</p>
3	Untere Denkmalbehörde, Schreiben vom 12.04.2021	<p>Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.</p> <p>Im B-Plan ist folgender Hinweis unter Festsetzungen aufzunehmen: „Kulturgeschichtliche Bodenfunde Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.“</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Denkmalpflege nicht berührt sind. Weitergehender Ausführungen in der Planbegründung bedarf es insofern nicht.</p> <p>Der bereits enthaltene Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern wird redaktionell unter Berücksichtigung der seit April 2022 geltenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes angepasst.</p> <p>Zusammenfassend wird die Stellungnahme somit teilweise berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Im Teil B „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ sollte der Punkt 5.8 folgende Überschrift erhalten: „Bau- und Bodendenkmalschutz“ Hier sollte in Ergänzung der Erläuterung auf die konkret vorliegende Bestandsituation und den o. g. Hinweis eingegangen werden.</p>	
4	<p>Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion Verkehr/Führungsstelle, Schreiben vom 31.03.2021</p>	<p>Zu den überwiegenden Planungen im Bereich der geplanten Wohnbebauung bestehen aufgrund der Anzahl von 55-75 geplanten neuen Wohneinheiten sowie der guten bestehenden Verkehrsanbindungen aus polizeilicher verkehrlicher Sicht keine Bedenken. Einzig der Standort der geplanten Kita unmittelbar im Einmündungsbereich Queller Straße/Arminstraße wird aus polizeilicher verkehrlicher Sicht kritisch gesehen. Da eine Kita immer mit Hol- und Bringverkehren und leider häufig mit Parkverstößen einhergeht, werden hier für ein abschließendes Urteil weitere Zahlen benötigt. Wie viele Kinder überqueren die Arminstraße in Höhe der Einmündung Queller Straße aufgrund des entlang der Queller Straße verlaufenden Schulwegs zur Queller Grundschule für die Wohngebiete südlich der Bahnstrecke? Liegen hierfür Zahlen vor? Gegenläufig dürfte es entlang der Queller Straße Schüler-Radverkehr von den Kindern geben, die im nördlichen Bereich der Bahnstrecke wohnen und die südlich der Bahnstrecke gelegene Gesamtschule Quelle erreichen wollen und hierfür unmittelbar nach dem Queren der Bahngleise von der Queller Straße nach links in die Kupferheide abbiegen wollen bzw. auf dem Rückweg aus der Kupferheide in die Queller Straße einbiegen und dort unmittelbar nach Erreichen der Queller Straße die Bahngleise, den Haller-Willem-Patt und die Arminstraße überqueren. Auf nur 50 m Strecke entlang der Queller Straße, die in diesen 50 m noch einen starken Kurvenverlauf hat, münden zwei Straße, kreuzt eine Bahnlinie und mündet ein Fußweg zur Bahnhaltestelle. Das ist aus verkehrlicher Sicht für Grundschüler bereits eine sehr große Herausforderung. Wenn im Einmündungsbereich der Arminstraße eine Kita hinzukommt, wird es dort - zusätzlich zu dem zusätzlichen Anwohnerverkehr durch 55 bis 75 neue Wohneinheiten - auch zu Bring- und Holverkehren im Zusammenhang mit der Kita kommen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Wohngebietsentwicklung selbst aus polizeilicher verkehrlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Der Sachverhalt der Schulwegsicherheit ist im Verfahren geprüft worden. In diesem Zusammenhang hat u. a. auch eine Ortsbesichtigung stattgefunden. Die Schulkinder queren in Höhe der Bahngleise/Arminstraße die Queller Straße, um auf dem dort westlich vorhandenen Gehweg ihren Schulweg fortzusetzen. Die Verkehrssituation ist aufgrund des Bahnübergangs und der Einmündungen von Kupferheide und Arminstraße bereits im Bestand sehr unübersichtlich. Die vorgetragenen verkehrlichen Bedenken sind insofern nachvollziehbar. Festzuhalten ist, dass angesichts der gegebenen Situation bereits heute die Notwendigkeit besteht, durch verkehrlenkende Maßnahmen gegenzusteuern. Entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung werden unabhängig von der vorliegenden Planung aktuell durch das zuständige Fachamt geprüft. Nach bisheriger Kenntnis kann z. B. das Anlegen einer Gehwegüberfahrt in der Einmündung zur Arminstraße und einer (teil-)gesicherten Querung im weiteren Verlauf der Queller Straße nördlich des Plangebiets die Schulwegsicherheit positiv beeinflussen. Diese Maßnahmen betreffen städtische Flächen außerhalb des Plangebiets. Sie sind unabhängig von der vorliegenden Planung umsetzbar, Detailplanungen und -abstimmungen stehen derzeit aber noch aus. Die geplante Kindertagesstätte soll auf dem östlichen Teil des künftigen Gemeinbedarfsgrundstücks angeordnet werden. Dort nördlich vorgelagert</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Daher muss aus polizeilicher verkehrlicher Sicht auf eine sorgfältige Planung der Zuwegungs- und Parkmöglichkeiten bei den Planungen der Kita besonders geachtet werden - auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Schulweg entlang der Queller Straße. Wo ist der Zugangsbereich für die Kita geplant? Wo werden Parkmöglichkeiten (möglichst weit weg von der Einmündung Arminstraße/Queller Straße) für den Kita-Bring-/Holverkehr geplant? Muss die Einmündung Queller Straße/Arminstraße im Hinblick auf mehr Kfz-Verkehr aus dem erweiterten Wohngebiet an der Arminstraße und die Anzahl von dort querenden Grundschulkindern verkehrlich umgestaltet werden?</p> <p>Eine abschließende Beurteilung aus polizeilicher verkehrlicher Sicht ist aufgrund der oben aufgeführten noch offenen Fragen zu diesem Zeitpunkt - bezogen auf die Planungen zu der Kita im Einmündungsbereich Arminstraße/Queller Straße nicht möglich.</p>	<p>ist eine Stellplatzanlage verortet, die Zufahrt auf die Fläche ist mindestens 60 m vom Einmündungsbereich Arminstraße/Queller Straße entfernt geplant, dies wird im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Zu-/Abfahrtsverbot sichergestellt.</p> <p>Mit Blick auf die geplante Errichtung einer 5-Gruppen-Kita im Nahbereich der Einmündung Arminstraße/Queller Straße ist die Abwicklung der Hol-/Bringverkehre durch einen Verkehrsgutachter unter Begleitung des zuständigen städtischen Fachamts geprüft worden. Aufgrund der zeitlichen Überschneidung von Schul- und Kita-Beginn ist hier insbesondere die morgendliche Spitzenstunde bzw. mit Blick auf die Dauer des Bringvorgangs (ca. 10–15 Minuten) die Spitzenviertelstunde wesentlich. Für diesen Zeitraum werden gemäß der gutachterlichen Ergebnisse gleichzeitig maximal 6–9 Parkplätze für eine verträgliche Abwicklung der Hol-/Bringverkehre benötigt. Die auf der Gemeinbedarfsfläche für Stellplätze vorgehaltene Fläche ist so dimensioniert, dass über den Bedarf für die Mitarbeitenden hinaus auch eine Mitnutzung für Hol-/Bringverkehre möglich ist. Darüber hinaus bieten sich plangebietsseitig entlang der Arminstraße Möglichkeiten für die Anordnung von etwa 7–10 Stellplätzen im Straßenraum in einer fußläufig zumutbaren Entfernung (50 m zum Eingang der Kita). Zudem ist an der Einmündung Queller Straße/Arminstraße auf einer Länge von ca. 40 m ein Halteverbot angeordnet. Dadurch ist das Einfahren von der Queller Straße in die Arminstraße ohne Rückstau möglich. Da ausreichende Ausweichstellen zwischen den Parkmöglichkeiten bestehen, ist angesichts der festgestellten Querschnittsbelastungen von einem störungsfreien Verkehrsablauf im Bereich der Kindertagesstätte auszugehen. Durch diese Verkehrsführung sind im Bereich der Kita auch geringere Geschwindigkeiten zu erwarten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der nachgewiesenen konfliktfreien Abwicklung</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>der Hol-/Bringverkehre innerhalb des am stärksten frequentierten Zeitraums am Morgen können negative Auswirkungen auf die Schulwegesicherheit infolge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Kita herausstellen, dass sich weitere verkehrliche Notwendigkeiten ergeben, wird die Stadt weitergehende Maßnahmen prüfen und anordnen.</p> <p>Zusammenfassend wird die Stellungnahme somit berücksichtigt.</p>
5	Eisenbahn-Bundesamt/Außenstelle Essen, Schreiben vom 08.04.2021	<p>Gegen die Erteilung einer Genehmigung zu dem o. g. Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern Bahnanlagen dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG/DB Energie GmbH als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung von Bahnanlagen bzw. des Bahnverkehrs infolge der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht erkennbar. Die Deutsche Bahn AG ist beteiligt worden (s. nachfolgende Stellungnahme).</p>
6	Deutsche Bahn AG/DB Immobilien, Schreiben vom 23.03.2021	<p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen keine Bedenken, wenn die nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. - Der angrenzende Bahnübergang „Queller Straße“ in km 2,042 darf durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Mehrverkehre infolge des neuen Wohngebiets) oder den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Die Sicherheit am BÜ darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin darf der benachbarte Bahnhofpunkt nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit hierzu ist stets zu gewährleisten. 	<p>Die mit der Planung verbundenen Neuverkehre sowie deren Auswirkungen auf die umliegenden Knotenpunkte sind durch einen Fachgutachter ermittelt worden. Im Ergebnis ist nachgewiesen worden, dass die Verkehrserzeugung aus dem Baugebiet zu keinen wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigungen im umgebenden Straßennetz führen wird. Insofern sind auch keine negativen verkehrlichen Auswirkungen auf den Bahnübergang zu erwarten.</p> <p>Der durch den Schienenverkehr verursachte Verkehrslärm wurde in den gutachterlichen Untersuchungen ebenfalls geprüft. Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse sind bei den gegebenen Vorbelastungen im mischgebietstypischen Rahmen im Bebauungsplan keine Festsetzungen</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> - Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o. ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen sind online zu finden unter: www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952. - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden. - Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen, insbesondere in Bezug auf die Bauausführung, vor. 	<p>zur Gewährleistung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse notwendig.</p> <p>Zudem liegt das Plangebiet in einem Bereich, der insgesamt durch Wohnnutzungen geprägt ist – sowohl entlang der Arminstraße als auch beidseits der Bahnstrecke. Die vorliegend ermöglichte (Wohn-)Bebauung rückt hier nicht näher als der Bestand an die Bahnanlagen heran. Somit herrschen vergleichbare Vorbelastungen wie für die z. T. seit Jahrzehnten vorhandene Bestandsbebauung vor, an der seitens der Infrastrukturbetreiberin ggf. entsprechende Immissionswerte auch über die Schallsituation hinaus einzuhalten sind. Eine neue Konfliktlage durch die vorliegende Baulückenschließung wird insofern nicht ausgelöst.</p> <p>Die übrigen Anforderungen sind einzelfallbezogen im Rahmen der Umsetzung zu klären sowie auf Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.</p> <p>Zusammenfassend werden die Belange der Deutsche Bahn AG/DB Immobilien angemessen berücksichtigt.</p>
7	Bezirksregierung Detmold/Dez. 33, Schreiben vom 30.03.2021	<p>Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft.</p> <p>Aus dem Dezernat 54 (Wasserwirtschaft/ Abwasser) werden Bedenken gegen die Planung erhoben.</p> <p>Aus den vorgelegten Planungen ist nicht zu entnehmen, dass eine ausreichende Prüfung aller gesetzlich vorgegebenen Abwasserbeseitigungsvarianten erfolgte.</p> <p>Des Weiteren ist der Verbindungssammler zwischen der Stadt Bielefeld und der Kläranlage des Wasserverbandes Obere Lutter hydraulisch überlastet und das RÜB Marienfelderstraße im kommunalen Mischwassernetz wird weitestgehend an der Belastungsgrenze betrieben.</p> <p>Wegen der beiden zuvor benannten Gründe ist eine Beseitigung des anfallenden Nieder-</p>	<p>Das Entwässerungskonzept ist im Vorfeld der Entwurfserarbeitung mit den städtischen Fachämtern/-behörden und dem eingebundenen Fachplanungsbüro abgestimmt worden. Geplant wird eine dezentrale Versickerung sowohl für die Erschließungsanlagen als auch auf den Baugrundstücken. Die insgesamt notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der Fachplanungen sowie im Bebauungsplan aufgegriffen. Zur Sicherstellung der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken enthält der Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 LWG eine entsprechende Regelung. Die Planung dieser Anlagen obliegt den Bauwilligen bzw. deren Architekten und ist für jedes Baugrundstück einzeln bei der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung bzw. Beantragung der</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>schlagswassers aus dem geplanten Baugebiet Arminstraße/Haller-Willem-Patt über das kommunale Mischwassernetz, auch von kleinen Mengen des anfallenden Niederschlagswassers, ausgeschlossen.</p> <p>Im jetzigen Planungsstand ist es nicht möglich zu prüfen, inwieweit zukünftig im geplanten Wohnbaugebiet eine sichere Beseitigung des Abwassers gewährleistet wird. Aus diesem Grund bestehen Bedenken gegenüber den vorgelegten Planungen für das Wohngebiet Arminstraße/Haller-Willem-Patt.</p>	<p>wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung in das Grundwasser einzureichen. Die Untere Wasserbehörde hat mit Schreiben vom 15.07.2022 der geplanten Entwässerungskonzeption zugestimmt. Insofern wird davon ausgegangen, dass die vorgetragenen Bedenken ausgeräumt werden konnten.</p> <p>Zusammenfassend wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Das Planverfahren soll unter Berücksichtigung der aufgenommenen Punkte fortgeführt werden.</p>
8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.03.2021	<p>Im Plangebiet befinden sich bis auf die Hauszuführung Arminstraße 35 keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird deshalb 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.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 06.04.2021	<p>Die Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energieversorgung getroffen werden müssen.</p> <p>Hierzu wird angeregt, einen, der in den der Stellungnahme beigefügten beiden Varianten durch Planzeichen und Gelbfärbung gekennzeichneten Standorte gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - in der dargestellten Größe festzusetzen.</p>	Die Stellungnahme wird hinsichtlich der mitgeteilten Erfordernisse zur energietechnischen Versorgungsstruktur berücksichtigt . Eine Fläche zur Sicherung der notwendigen Trafostation wird im Entwurfsplan festgesetzt. Ebenso sind die geplanten Verkehrsflächen hinreichend bemessen, um entsprechende Versorgungsleitungen dort unterzubringen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Darüber hinaus wird gebeten, die Verkehrswege, insbesondere die Gehwege, so zu gestalten, dass genügend Raum für die zu verlegenden Versorgungsleitungen zur Verfügung steht.</p> <p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebiets wird auf das in der Ratssitzung am 27.1.2011 durch die Stadtwerke Bielefeld vorgestellte Energiekonzept 2020 verwiesen, 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. Diesbezüglich wird angeregt, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung/Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen:</p> <p>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell.“</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Gebäude eine entsprechende Nähe zueinander haben sollten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist.</p> <p>Alternativ wird empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKWs sicherzustellen. Eine Nahwärmeinsel bietet sich für den Einsatz im betrachteten Gebiet aufgrund der Lage der zu versorgenden Gebäude im betrachteten Gebiet sowie der umgebenden, existierenden Versorgungsstruktur ebenfalls an.</p>	<p>Die Empfehlungen zur Raumwärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen und sinngemäß in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Beheizung der Gebäude mit fossilen gasförmigen und flüssigen Energieträgern ist aufgrund des CO₂-Ausstoßes nicht zukunftsweisend. Nach bisheriger Kenntnis planen die Investoren eine Versorgung der geplanten Gebäude mit Luft- und Sole-Wärmepumpen und Brennstoffzellenanlagen, welche in den jeweiligen Kellergeschossen untergebracht werden. Durch die Ausrichtung der Dachflächen in südliche Richtung für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen werden nicht nur die Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllt, es können auch deutlich höhere Standards individuell erreicht werden.</p>
10	moBiel GmbH, Schreiben vom 19.03.2021	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans zur Nachverdichtung des Wohngebiets bestehen keine Einwände.</p> <p>Alternativ könnte auf dem Plangebiet auch ein P&R-Platz für den Bahnhofstempel eingerichtet werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans zur Nachverdichtung des Wohngebiets keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Fläche steht für die angeregte Entwicklung eines P&R-Platz nicht zur Verfügung. Die betroffenen Flächen verbleiben in privatem Besitz und sollen mit Blick auf die Bedarfs-</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Das Wohngebiet wird durch den Bahnhofspunkt Kupferheide des Haller Willem (Osnabrück – Halle – Steinhagen – Quelle – Bielefeld) direkt und durch die Bushaltestelle Albertstraße fußläufig (ca. 300 m Fußweg) erschlossen. Die Haltestelle wird von den Stadtbuslinien 121 (Quelle – Brackwede – Bethel) und 22 (Quelle – Jahnplatz – Heepen), ab August 2021 zusätzlich im Abendverkehr und sonntagvormittags, bedient. Außerdem verkehren dort die Regionalbuslinie 88 (Halle – Steinhagen – Quelle – Bielefeld) und die Nachtbuslinie N14 (Steinhagen – Quelle – Jahnplatz; auch im Abendverkehr) sowie die Schulbuslinie 65 (Steinhagen – Quelle – Avenwedde). Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute ÖPNV-Anbindung auf.</p>	<p>lage für die Schaffung von Wohnraum und die Unterbringung einer Kita planerisch vorbereitet werden.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird zum Entwurf sinngemäß um die mitgeteilten Hinweise zur derzeitigen ÖPNV-Versorgung des Siedlungsbereichs ergänzt.</p>
11	<p>Heimat- und Geschichtsverein Quelle e. V., Schreiben vom 01.03.2021</p> <p>Schreiben vom 13.05.2014</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zum Vorgängerbebauungsplan vom 13.05.2014 verwiesen mit der Bitte um Kenntnisnahme. Die dort zur Bebauung von „Wierums Wiese“ ausgedrückte Zustimmung gilt auch für den aktuellen Vorentwurf.</p> <p>Insbesondere mit Freude festgestellt wird, dass die Anlegung eines Gehwegs am südlichen Rand der Arminstraße vorgesehen ist. Dies wird lebhaft unterstützt. Die Fortführung dieses Gehwegs bis zur Ottostraße ist dabei unerlässlich. Gegebenenfalls wäre die Absicherung dieser Erschließungsmaßnahme dadurch vorzusehen, dass die Flurstücke 1387 und 2632 in das Plangebiet einbezogen werden.</p> <p>Ferner wird die Anbindung des „Haller-Willem-Patts“ an das Wegesystem des neuen Baugebiets ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Eine Bebauung der Fläche wird ausdrücklich begrüßt. Die Errichtung dieser Häuser wird der weiteren Stärkung der Ortschaft Quelle dienen. Eine Inanspruchnahme von freier Fläche oder gar erhaltenswerter Natur ist damit nicht verbunden. Die vorgesehene Bebauung entspricht in der Struktur der an der Arminstraße vorhandenen Bebauung.</p> <p>Zu den Belangen des Verkehrs/äußere Erschließung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Armin-</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der geplante Gehweg kann im Bereich des Plangebiets entlang der Arminstraße umgesetzt werden. Eine Fortführung darüber hinaus in Richtung Ottostraße ist jedoch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht möglich. Daher ist im Rahmen der parallel erfolgenden Erschließungsplanungen eine Querungshilfe gegenüber des Wohngebäudes Arminstraße 32 berücksichtigt worden.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>straße als „leistungsfähige örtliche Sammelstraße“ die äußere Erschließung sichert, nur auf den Autoverkehr zutreffend ist. Ergänzend wird hierzu mitgeteilt, dass im Bereich der geplanten Bebauung an der Arminstraße nur an der Nordseite ein Bürgersteig vorhanden ist. Dieser ist mit einer Breite von 1,10 m ausgestattet, die gerade ausreicht, einen Kinderwagen oder einen Rollstuhl aufzunehmen. An der Südseite (vor der hier auszuweisenden Baufläche) ist nur ein Schrammbord, z. T. mit einer Lage Gehwegplatten mit einer Breite von 50 cm vorhanden. Jeglicher Fußgängerverkehr aus dem neuen Baugebiet, der die Arminstraße benutzen will/muss, wenn er zum Zentrum von Quelle kommen will, muss daher den einzigen vorhanden Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite des Neubaugebiets benutzen. Dies wird angesichts des ohnehin nicht üppigen Querschnitts nicht für vertretbar gehalten. Die Arminstraße sollte auch im Bereich des Neubaugebiets die Ausstattung erhalten, die sie zwischen Marienfelder Straße und Ottostraße hat (beidseitiger Gehweg von 1,10 m Breite). Angeregt wird daher, in die Unterlagen die Aussage aufzunehmen, dass die Arminstraße im Bereich der nördlichen Grenze des Plangebiets einen Gehweg erhalten soll, der bis zur Ottostraße fortzuführen ist. Die Umsetzung ist im Wege der Erschließungsplanung durchzuführen. Da der Auslöser für die notwendige Verbesserung der Arminstraße die hier vorgelegte Planung ist, sollte die Anlegung des Bürgersteigs jedenfalls im Bereich des für die Planung vorgesehenen Grundstücks und ggf. auch des benachbarten Grundstücks mit dem Technikgebäude mit dem Erschließungsträger der Baumaßnahme vereinbart werden, so dass eine Beitragspflicht nicht entsteht bzw. gemäß KAG-Satzung abgelöst ist.</p>	

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

- 12 - Vodafone NRW GmbH (ohne Stellungnahme)
- 13 - BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH (ohne Stellungnahme)
- 14 - Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster, Schreiben vom 12.04.2021
- 15 - PLEdoc GmbH, Schreiben vom 12.03.2021
- 16 - GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 23.03.2021

A - 21

- 17 - Gasunie Deutschland Services GmbH, Schreiben vom 15.03.2021
- 18 - Avacon AG, Schreiben vom 02.03.2021
- 19 - TenneT TSO GmbH (ohne Stellungnahme)
- 20 - Amprion GmbH, Schreiben vom 03.03.2021
- 21 - LWL – Archäologie für Westfalen/ Außenstelle Bielefeld (ohne Stellungnahme)

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachämter zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. I/Q 25

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung wie vorliegend unter den Punkten 1./2. dargelegt berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden die Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und abgewogen. Danach haben sich gegenüber dem Stand Vorentwurf nachfolgende Anpassungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergeben. Die Begründung ist entsprechend der weiterentwickelten Entwurfsplanung sowie der Ergebnisse der ergänzenden Fachplanungen und Fachgutachten insgesamt fortgeschrieben worden:

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf aus der Beteiligung der städtischen Fachämter:

▪ Nutzungsplan

- Aufnahme einer Regelung zu ebenerdigen Stellplatzflächen
- Aufnahme einer Gemeinbedarfsfläche Kita im Bereich des bisherigen WA3 unter Einbeziehung weiterer Teilflächen des benachbarten WA2 (dort Rücknahme rückwärtiger Baumöglichkeiten inkl. Erschließung)
- Anpassung der überbaubaren Fläche, der Nutzungsmaße und der Gestaltungsvorgaben im Bereich der Gemeinbedarfsfläche an die Anforderungen der geplanten Kita-Einrichtung
- Aufnahme eines Zu-/Abfahrtsverbots entlang der westlichen Arminstraße im Bereich der Gemeinbedarfsfläche
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilflächen des WA an die fortentwickelte Plankonzeption
- Anpassung der Fuß-/Radwegführung im Südosten und Aufnahme einer Verkehrsgrünfläche
- Anpassung der Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Aufnahme einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Arminstraße
- Aufnahme bestehender und geplanter Kanäle (nachrichtlich)
- Änderung des Maßstabs auf 1:500

▪ Textliche Festsetzungen

- Weiterentwicklung der Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen auf Grundlage des Entwurfs der Straßenausbauplanung (i. W. Definition des unteren Bezugspunkts, Anpassung der maximalen Trauf/Firsthöhen im WA1)
- Ergänzung der Regelung zu Mindestabständen von Garagen und Stellplätzen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (seitlicher Mindestabstand zu Verkehrsflächen)
- Konkretisierung der Regelungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Aufnahme einer Regelung zur Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen
- Aufnahme einer Regelung zum Schutz von Außenwohnbereichen vor Verkehrslärm
- Aufnahme neuer und Konkretisierung enthaltener Regelungen zum Anpflanzen von Gehölzen (Baumreihe Arminstraße, Stellplatzbegrünung, Hausbaum, Vorgärten)
- Aufnahme einer Regelung zur Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsgebot)
- Aufnahme eines Hinweises zu Durchleitungsrechten