

A1

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40
„Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“**

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

- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: Entwurf; Juli 2021

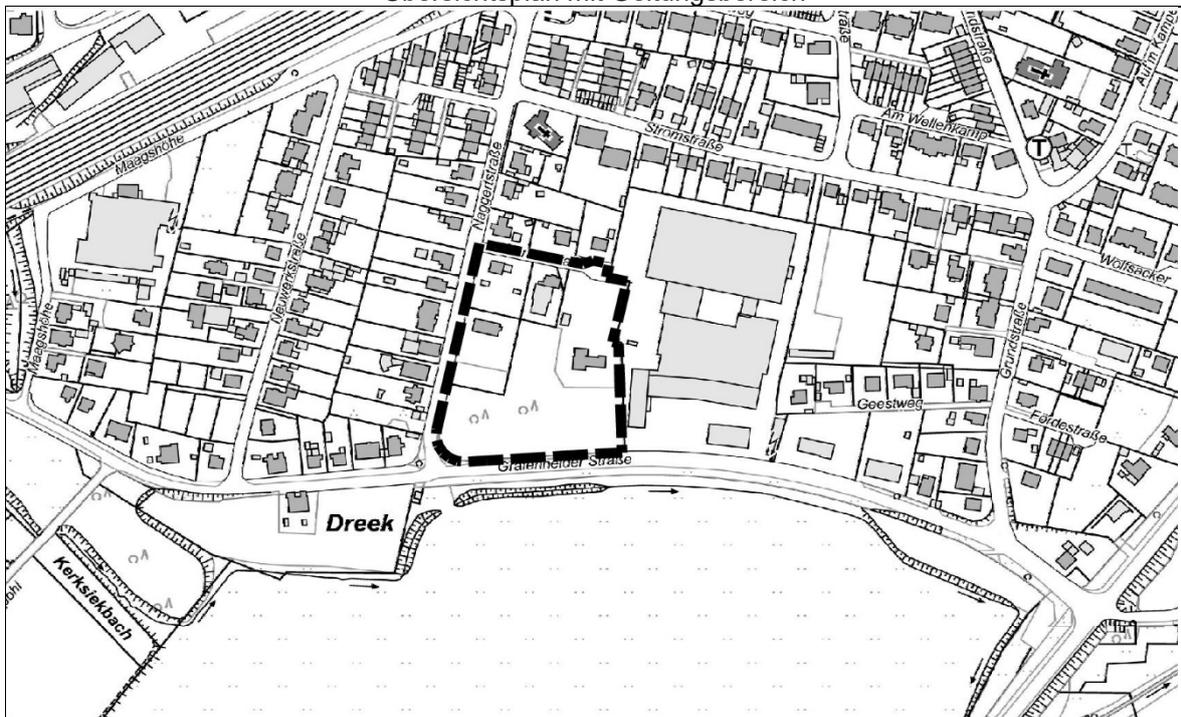
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40

„Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

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

Vorentwurf
Juli 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

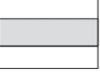
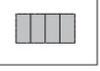
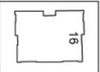


Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

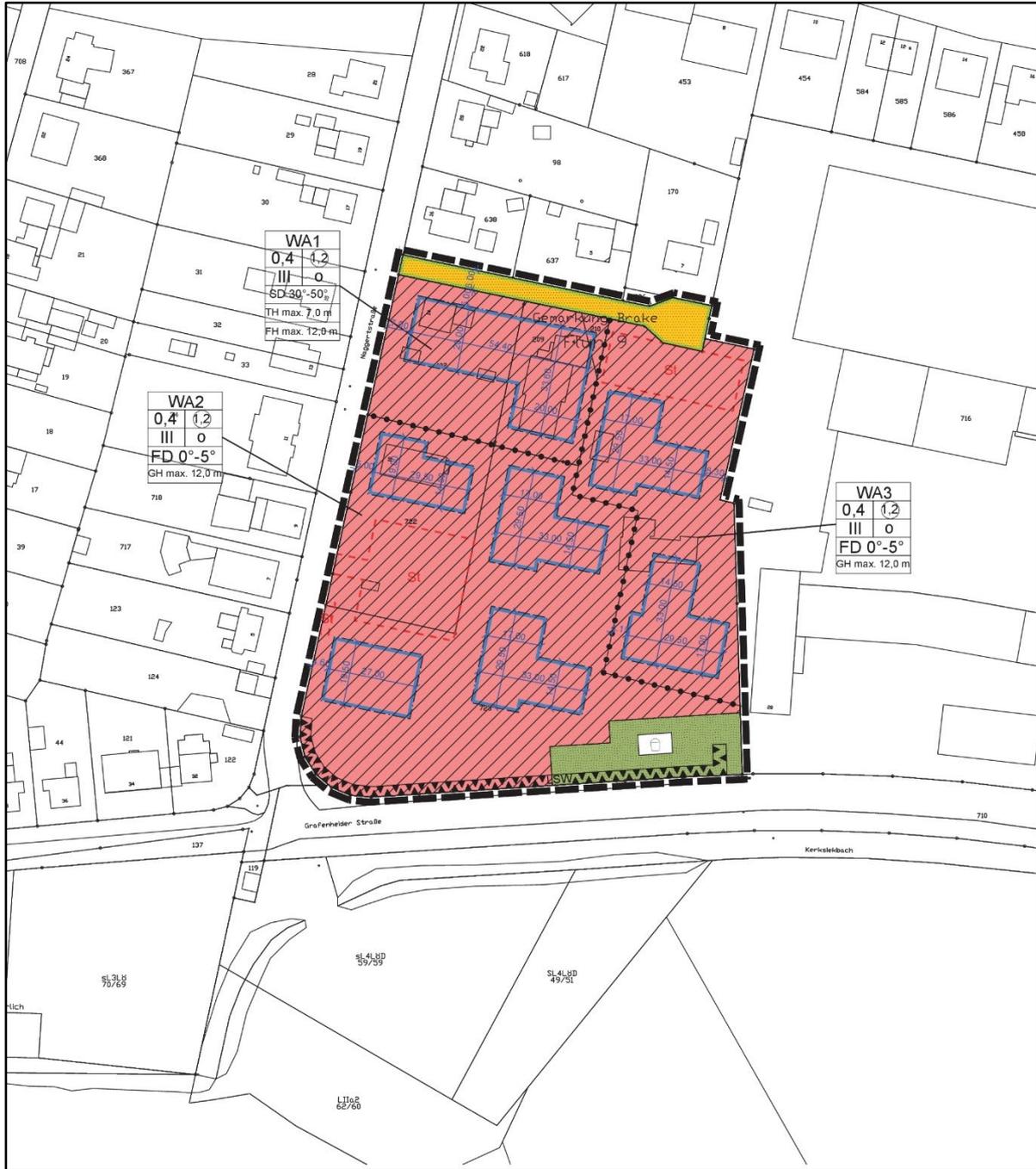
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Stand: Vorentwurf, Juli 2020



Gestaltungsplan (Legende)
 Stand: Vorentwurf, Juli 2020

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bestehendes Gebäude
	Vorschlag für neues Gebäude mit Angabe der Geschossigkeit
	Verkehrsfläche
	Stellplätze
	Zuwegungen / Eingangsbereiche
	geplante Baumpflanzungen
	private Grundstücksfläche
	öffentliche Grünfläche
	aktive Lärmschutzmaßnahme
	Flurstücksgrenze
1579	Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
 Stand: Vorentwurf, Juli 2020



Nutzungsplan (Legende)

Stand: Vorentwurf, Juli 2020

0. Abgrenzungen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten (gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet - WA1 / WA2 - (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	1,2
III	o
SD 30°-50°	
TH max. 7,0 m	
FH max. 12,0 m	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

Dachform und Dachneigung

maximal zulässige Traufhöhe

maximal zulässige Firsthöhe

- 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4
- 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 1,2
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
- TH max. 7,0 m maximal zulässige Traufhöhe, z.B. max. 7,0 m
- FH max. 12,0 m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. max. 12,0 m
- GH max. 12,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. max. 12,0 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise



Baugrenze

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO i.V.m. §§ 12, 14 (2) BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Garagen (Ga) / Stellplätze (St)

5. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung Spielplatz

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LSW Zweckbestimmung: Aktive Lärmschutzmaßnahme

8. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Dachform / Dachneigung:

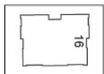
- SD 30° - 50° Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig
- FD 0° - 5° Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

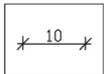


Flurstücksgrenze

673 Flurstücksnummer, z.B. 673



vorhandene Gebäude



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10 m

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40 (Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße)

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich dem 27.11.2020 in dem Foyer des technischen Rathauses der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Heepen sowie im Internet eingesehen werden.

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

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Äußerungen / Stellungnahmen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Schallimmissionen / Lärmbelastung	
	<p>Es wird gefragt, inwieweit schalltechnisch nachgewiesen wird, dass die geplante Wohnbebauung ausreichend vor Lärm durch den bestehenden Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebietes geschützt wird und ob möglicherweise Konflikte zu erwarten sind.</p> <p>Kann auf eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume zu der bestehenden Gewerbeeinrichtung innerhalb der Plangebietsgrenzen verzichtet werden?</p> <p>Ein Bürger weist daraufhin, dass im Bereich der Stellplatzanlage an der Warthestraße schallschutztechnische Maßnahmen getroffen werden müssen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung soll festgestellt werden, welche schallschutztechnischen Maßnahmen notwendig sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen. Das Ergebnis zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine Lärmschutzmaßnahmen bezogen auf den bestehenden Gewerbebetrieb getroffen werden müssen. Durch die Anpassung der Anlieferungszeiten sind keine Konflikte zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung soll festgestellt werden, welche schallschutztechnischen Maßnahmen notwendig sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen. Das Ergebnis zeigt, dass sowohl passive Schallschutzmaßnahmen in Form von lärmabgewandten Grundrissen als auch aktive Maßnahmen erforderlich sind. Durch die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind keine Konflikte zwischen der bestehenden Gewerbeeinrichtung und den geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem aktuellen städtebaulichen Konzept sind im Norden des Plangebietes keine Stellplätze vorgesehen. Der Stellplatzbedarf der geplanten Wohneinheiten soll sowohl über zwei Tiefgaragen als auch über oberirdische Stellplätze gedeckt werden, die über die Naggertstraße sowie der neuen öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes erschlossen werden.</p>

	<p>Es wird in der Warthestraße durch das Vorhaben eine erhöhte Lärmbelastung erwartet.</p> <p>Es wird gefragt, wie nach der Errichtung einer 3m hohen Lärmschutzwand im Erdgeschoss gerade soeben gesundes Wohnen möglich sei, wenn an der deutlich befahreneren Herforder Straße auch ohne Lärmschutzwand Wohnnutzungen zulässig sind.</p> <p>Ein Bürger fragt, ob ein baumbestehender Grünstreifen zur Grafenheider Straße keine Schallschutzeigenschaften habe.</p> <p>Es wird die Frage gestellt, ob in den bestehenden Gebäuden entlang der Grafenheider Straße (ohne die geplante Lärmschutzwand) wohnen unzumutbar wäre.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept sieht nicht mehr eine zusammenhängende Stellplatzanlage an der Warthestraße vor. Durch den Wegfall der Stellplatzanlage ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Zusätzlich sieht das überarbeitete städtebauliche Konzept keine Anbindung der geplanten Gebäude über die Warthestraße vor.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Untersuchung eines Schallgutachters hat ergeben, dass aufgrund der Verkehrslärmbelastung geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer 3m hohen Lärmschutzwand sowie passive Maßnahmen wie u.a. eine lärmabgewandte Grundrissorientierung werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Die Gebäude an der Herforder Straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden somit schallschutztechnisch nicht bewertet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch kann ein baumbestehender Grünstreifen in diesem Fall keine Funktionen des Schallschutzes übernehmen, um gemäß des geplanten Gebietstypens die maximalen Lärmwerte für gesundes Wohnen zu erreichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Immissionsschutz wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes früher anders bewertet als heute. Daher sind Wohnungen im weiteren Verlauf der Grafenheider Straße zulässig.</p>
<p>2.</p>	<p>Gebäudestellung / Gebäude / Abstände</p>	
	<p>Ein Bürger fragt, ob die geplanten Abstände zwischen den geplanten Gebäuden und dem bestehenden Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebietes ausreichen.</p> <p>Ein Bürger spricht sich dafür aus, dass die quartiersüblichen Gebäudetypologien aus der Umgebung innerhalb des Plangebietes fortgesetzt werden. Zusätzlich wird gefragt, aus welchen Gründen die geplanten Baukörper um ein vielfaches größer sind, eine dichtere Bebauung sowie Flachdächer vorgesehen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Abstandsflächen geprüft. Nichtsdestotrotz werden auch im Rahmen des Bauleitplanverfahren die Mindestabstände eingehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stadt Bielefeld besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies wird auch durch das Wohnungsmarktbarometer 2021 (vgl. Seite 2) bestätigt. Die hohe Anspannung wird hier bis 2024 mit fast gleichem Trend eingeschätzt. Als Hauptproblem wird genannt, dass zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung stünde. Da auch eine hohe Nachfrage nach gefördertem Wohnraum besteht und dieser hauptsächlich in Mehrfamilienhausbebauung umgesetzt werden soll, sollen die „quartiersüblichen Gebäudetypologien“</p>

	<p>Es wird gefragt, aus welchen Gründen Trauf und Firsthöhen notwendig sind, wenn bereits Geschosszahlen und Dachneigung festgelegt sind.</p> <p>Ein Bürger fragt, aus welchen Gründen sich die Kindertagesstätte im Kreuzungsbereich der Naggertstraße und Grafenheider Straße befindet.</p>	<p>nicht fortgeführt werden, um der Wohnungsnachfrage in der Stadt Bielefeld Rechnung zu tragen. Zusätzlich soll durch die größeren Gebäudekubaturen der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung getragen werden. Die geplante dichte Bebauung in Verbindung mit einer Flachdachbauweise, der Gebäudegröße sowie der Geschossigkeit sorgen für eine höhere Anzahl an Wohneinheiten sowie eine effiziente Ausnutzung der Gebäude. Dadurch kann ebenfalls der Wohnraumnachfrage Rechnung getragen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zusätzlich zu den Festsetzungen der Geschossigkeiten und der Dachneigung sollen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden, um eine Höhenbegrenzung der Gebäude festzusetzen. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,5 m sollen sich die geplanten Neubauten in die Umgebung einfügen. Zusätzlich werden große Raumhöhen bzw. Wandhöhen vermieden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kindertagesstätte befindet sich im Kreuzungsbereich der Naggertstraße und Grafenheider Straße aufgrund der damit verbündenden Erreichbarkeit. In Verbindung mit der dazugehörigen Stellplatzanlage nördlich der KITA wird das Abholen und Bringen der Kinder von den privaten Wohnbereichen getrennt.</p>
3.	Baufenster / Festsetzungen	
	<p>Es wird angemerkt, dass für die geplante Bebauung eine Flachdachbebauung zulässig ist und für die Bestandsbebauung nicht.</p> <p>Ein Bürger regt an, dass im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan das Baufenster im Bereich der Bestandsbebauung größer ist als im jetzigen Vorentwurf des Bebauungsplanes. Die Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sollen weiterhin gegeben sein.</p> <p>Es wird kritisiert, dass in einem Quartier, in dem ausnahmslos Satteldächer vorkommen, Flachdächer festgesetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Für die Bestandsbebauung im Bereich der Warthestraße soll künftig auch eine Flachdachbebauung zulässig sein.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Baufenster wird entsprechend vergrößert, sodass bauliche Erweiterungen im Bereich der Bestandsbebauung weiterhin ermöglicht werden können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stadt Bielefeld besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies wird auch durch das Wohnungsmarktbarometer 2021 (vgl. Seite 2) bestätigt. Die hohe Anspannung wird hier bis 2024 mit fast gleichem Trend eingeschätzt. Als Hauptproblem wird genannt, dass zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung stünde</p> <p>Durch die Ausweisung eines Flachdaches kann eine effizientere Ausnutzung des Gebäudes umgesetzt werden. Zusätzlich erzeugt die geplante Flachdachbebauung im Neubaugebiet einen eigenen in sich geschlossenen Quartierscharakter.</p>

	Es wird bemängelt, dass eine zwingende dreigeschossige festgelegt wird. In der Umgebung des Plangebietes würden höchstens zwei Geschosse mit Dachgeschoss vorkommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Es wird berichtet, dass keine zwingende Drei-Geschossigkeit festgesetzt ist, sondern dies die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse darstellt. Eine Bebauung mit weniger als drei Vollgeschossen ist weiterhin zulässig.
4.	Erschließung / Verkehr	
	Ein Bürger fordert, dass das gesamte Quartier über die Grafenheider Straße erschlossen werden soll. Es wird angemerkt, dass durch die Planung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer damit einhergehenden Unfallgefahr in der Warthestraße zu rechnen sei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Aufgrund der geplanten Umbaumaßnahmen der Grafenheider Straße sowie der geplanten Lärmschutzwand ist eine Erschließung über diese Straße ausgeschlossen. Die Straßenbaumaßnahmen entlang der Grafenheider Straße sieht teilweise eine Verlegung der Straße sowie eine neue Anbindung an die Herforder Straße vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das derzeitige städtebauliche Konzept sieht keine Anbindung der geplanten Gebäude über die Warthestraße vor. Somit ist nach derzeitigem Stand mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Warthestraße zu rechnen.
5.	Spielplatz	
	Es wird angeregt, dass der Spielplatz auch aufgrund des Verkehrsaufkommens sich nicht im südlichen Bereich des Plangebietes an der Lärmschutzwand befinden solle.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Aufgrund der Erreichbarkeit für sowohl Kinder und Anwohner außerhalb des Plangebietes als auch für die Bewohner des geplanten Quartiers soll ein Spielplatz mit einer Gesamtgröße von ca. 450 qm inmitten des Plangebietes errichtet werden. Demnach befindet sich nach dem aktuellen städtebaulichen Konzept der Spielplatz nicht mehr am südlichen Rand des Plangebietes.

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40 (Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße)

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

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

Hinweis:

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

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde	<p>Das Bebauungsplangebiet umfasst im Wesentlichen brachgefallenes Gartenland mit z. T. dichten, bis zu 30 Jahre alten Gehölzbeständen. Östlich des Hauses Warthestraße 4 steht eine das Ortsbild prägende Linde. Diese ist einzumessen und als zu erhaltender Baum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festzusetzen. Das Gleiche gilt für den Mammutbaum gegenüber Naggertstraße Hausnr. 5.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Oktober 2020 liegt vor. Um eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenschutzrechtliche Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p><i>Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB</i> <i>Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:</i></p> <p>1) Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar 2) Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Sollte bei dem</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die ortsbildprägende Linde östlich des Hauses Warthestraße 4 wird gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt und erhalten. Eine konkrete Einmessung des Baumes ist erfolgt und wird im Nutzungsplan dargestellt. Der Mammutbaum gegenüber der Naggertstraße 5 ist nicht mehr vorhanden.</p> <p>Der Anregung wird tlw. Gefolgt. Aufgrund der bereits erfolgten Rodung / Abholzung innerhalb des Plangebietes müssen die unter Punkt 1 und 3 getroffenen Festsetzungen nach Rücksprache mit dem Umweltamt nicht mehr in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Die weiteren entsprechenden artenschutzrechtlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, jedoch nicht gemäß § 9 (1a) BauGB sondern gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden.</i></p> <p><i>Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.</i></p> <p><i>3) Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober.</i></p>	
2.1 b)	<p>Polizeipräsidium Bielefeld – Direktion V / Führungsstelle-Anhörung</p> <p>22.10.2020</p>	<p>Seitens der Polizei bestehen aus verkehrlicher Sicht offene Fragen im Bereich der verkehrlichen Gestaltung insbesondere hinsichtlich der Planungen zum Spielplatz und der Kindertagesstätte.</p> <p>Nach den vorliegenden Plänen ist im südlichen Teil des Plangebietes ein Spielplatz eingezeichnet. Dieser ist mit einem Ausgang unmittelbar zur Grafenheider Straße eingezeichnet, der vermutlich neben der Zugangsmöglichkeit zum Spielplatz auch eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets aus Richtung Süden kommend sicherstellen soll.</p> <p>Der gesamte Ortsteil Brake befindet sich nördlich der Grafenheider Straße. Südlich der Grafenheider Straße liegen landwirtschaftliche</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch den Wegfall der östlichen Baufenster und der damit verbundenen Reduzierung der Wohneinheiten, soll gemäß dem aktuellen städtebaulichen Konzept lediglich eine Spielplatzfläche inmitten des Plangebietes umgesetzt werden.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Flächen. Ca. 200m östlich des Spielplatzzuganges befindet sich die Herforder Straße in Ihrer Funktion als Hauptverbindungsstrecke zwischen den Städten Bielefeld und Herford. An dieser befindet sich unweit der Einmündung zur Grafenheider Straße und der Einmündung zur Mehlstraße eine Bushaltestelle, die von mehreren Linien angefahren wird und damit ein Ziel für fußläufig zurückgelegte Wegstrecken darstellen könnte.</p> <p>Da in dem Plan keine Detailplanung zur Ausgestaltung des „Ausganges“ von dem Bereich des Spielplatzes zu dem Gehwegbereich vorliegt, wird hier auf die Notwendigkeit einer Absicherung z.B. durch ein Tor hingewiesen, um ein unabsichtliches Laufen von kleineren Kindern von der Spielfläche auf die Fahrbahn der Grafenheider Straße zu verhindern. Da sich eine 3m hohe Lärmschutzwand zwischen der Grafenheider Straße und dem Spielplatz befinden wird, wären die Kinder für den MIV im Vorfeld nicht sichtbar.</p> <p>Weiter ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Kita geplant. Hier liegen keine genaueren Angaben zu der verkehrlichen Gestaltung vor. Der vorgeplante Eingangsbereich der Kita liegt ca. 50m hinter der Einmündung von der Grafenheider Straße in die Naggertstraße. Das Plangebiet soll entlang der Grafenheider Straße bis zur Einmündung Naggertstraße mit einer 3 Meter hohen Schallschutzwand versehen werden. Diese Schallschutzwand wird die Einsehbarkeit in die Naggertstraße vermutlich negativ beeinflussen. Durch die Kita ist im unteren Bereich der Naggertstraße zu den Anfangs- und Endzeiten mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Bring- und Holverkehre zu rechnen. Laut Punkt 4.2 der Anlage B sollen die erforderlichen Stellplätze für die Kita entlang der Naggertstraße je-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die notwendige Stellplatzbedarf der Kita wird gemäß dem aktuellen städtebaulichen Konzept über eine separate Stellplatzanlage nördlich der Kita gedeckt. Demnach stehen die Stellplätze nicht mehr im Zusammenhang mit dem Stellplatzbedarf der Wohnbebauung.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>doch vornehmlich im Zusammenhang mit den Stellplatzflächen der Wohnbebauung angeordnet werden. Laut Gestaltungsplan liegen unmittelbar (1-2m) hinter dem Eingang der Kita zwei Stellplätze entlang der Naggertstraße. Dahinter befindet sich ein Parkplatz mit 40 Stellplätzen. In den unmittelbar angrenzenden drei Gebäuden befinden sich 38 Wohnungen, deren Stellplatzbedarf ebenfalls über diese Stellplätze gedeckt werden soll.</p> <p>Die Mitarbeiter*innen der Kita, die mit dem Fahrzeug zur Arbeit fahren benötigen ebenfalls Parkplätze. Es sind bis zu vier Gruppen geplant. Bei einer Gruppengröße von 20-25 Kindern wären das 80 bis 100 Kinder, die täglich in die Kita gebracht und wieder abgeholt würden. Selbst wenn die Quote der Eltern, die ihre Kinder mit dem Kraftfahrzeug bringen nur bei 50% läge, wären das 40 bis 50 Fahrzeuge plus die Fahrzeuge der Mitarbeiter.</p> <p>Wie hoch die tatsächliche Belastung für die Naggertstraße und deren Anwohner tatsächlich ausfallen wird, wird maßgeblich mit von der Erreichbarkeit und Akzeptanz von geeigneten Park- und Wendemöglichkeiten abhängen. Die Planung hinsichtlich Anzahl und Lage der Stellplätze, insbesondere im Hinblick auf die beiden Stellplätze vor der Tür ist aus polizeilicher verkehrlicher Sicht optimierbar.</p> <p>Für den Eingang der Kita wäre es wünschenswert, wenn dieser nicht unmittelbar an der Naggertstraße liegen würde, und ein größerer Abstand zu der nächsten Parkmöglichkeit vorhanden wäre. Die eingeplanten zwei Stellplätze an der Naggertstraße liegen laut Gestaltungsplan einen Meter neben dem Eingang der Kita. Diese Planung wird aus polizeilicher verkehrlicher Sicht abgelehnt.</p> <p>Wenn sich der Eingang der Kita auf der Parkplatzseite mit den 40 Stellplätzen befinden würde, würden sich die Fahrzeuge auf dem weitläufigen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht entlang der Naggertstraße keine weiteren Stellplätze vor. Für das Bringen und Abholen der Kinder soll die Stellplatzanlage nördlich des geplanten Gebäudes genutzt werden.</p> <p>Der Eingang der Kita befindet sich weiterhin an der Naggertstraße. Durch den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf sowie dem Wegfall der Stellplätze an der Naggertstraße wird der Konflikt aufgelöst.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Parkplatz besser verteilen und die letzten Meter zur Kita müssten zwangsläufig zu Fuß zurückgelegt werden. Damit würde eine Gefahrensituation zwischen Kindern mit Eltern, die die Kita betreten wollen, sowie an- und abfahrenden Eltern mit ihren Fahrzeugen genau im Eingangsbereich verhindert.</p> <p>Beim Verlassen der Kita würden Eltern und Kinder nicht unmittelbar nach dem Passieren der Tür auf den Gehweg gelangen.</p> <p>Neben der Entschärfung der Gefahrensituation genau vor dem Eingang würde sich ein zurückliegender Eingang positiv auf die Gefahr eines Rückstaus bis auf die Grafenheider Straße auswirken. Die große Parkfläche könnte mehrere zeitgleich anreisende Pkw aufnehmen und das Wenden auf der Parkfläche verhindert weitere Beeinträchtigungen für die Anwohner der Naggertstraße.</p>	<p>Zwischen Eingang der Kita im Westen des Gebäudes und nächstgelegener Parkmöglichkeiten, nördlich des Gebäudes, ist ein Abstand vorhanden.</p>
2.5 b)	<p>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien</p> <p>02.10.2020</p>	<p>Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf die Sorgfaltspflicht des Vorhabenträgers hin. Die geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewährleisten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch den Eisenbahnbetrieb und der 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. • Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. • Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren. • 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 hierzu finden Sie online unter: www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG bestehen nicht.
2.7	Bezirksregierung Detmold – Dezernat 33 B 20.10.2020	<p>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.</p> <p>Zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32 (Regionalplanung). Ansprechpartner ist Herr Anders, Tel.-Nr. 05231 71 3210:</p> <p>Soweit die o. a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erforderlich. Das gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des §13a BauGB.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.8	Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe 30.10.2020	Der Bebauungsplan soll für eine Fläche aufgestellt werden, die bereits im Bebauungsplan Nr. III/Br 4 als gewerbliche Baufläche festgesetzt ist. Somit sind forstbehördliche Belange von der Planung nicht mehr oder neu betroffen, da es nach Landesforstgesetz keiner Umwandelungsgenehmigung bedarf, wenn für die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan eine andere Nutzung festgesetzt ist.	Keine Abwägung erforderlich.
2.10	Deutsche Telekom Technik	Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Be-

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="284 264 493 360">GmbH – Technik Niederlassung West</p> <p data-bbox="284 432 432 461">21.10.2020</p>	<p data-bbox="515 264 987 360">Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p data-bbox="515 367 987 999">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.</p> <p data-bbox="515 1005 987 1200">Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.</p> <p data-bbox="515 1207 987 1368">Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p data-bbox="515 1375 987 1906">Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p data-bbox="515 1912 987 2031">Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der</p>	<p data-bbox="1010 264 1406 533">schädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		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.	
2.11	Vodafone NRW GmbH 01.10.2020	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone 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.</p> <p>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.</p>	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH – Netzinformationen und Geodienste (NI) 22.10.2020	<p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld.</p> <p>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass pla-</p>	Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung getroffen werden müssen.</p> <p>Wir regen daher an, auf die in der beigefügten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellte Versorgungsstrasse 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.</p> <p>Bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung regen wir an das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen.</p> <p>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.</p> <p>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 Schutzmaßnahmen 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</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Gemäß dem aktuellen städtebaulichen befindet sich in dem Bereich zur Erschließung der Gebäude eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m. Die Verkehrsfläche kann für die Ver- und Entsorgung der Gebäude genutzt werden. Ein GFL wird daher nicht benötigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes können wir Ihnen bereits zum jetzigen Zeitpunkt folgendes mitteilen: 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.</p> <p>Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Senkung des CO²-Ausstoßes für Bielefeld • Erreichen einer hohen KWVK-Quote für Bielefeld bis 2020 • Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung <p>Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-/Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.</p> <p>Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und</p>	<p>Die Hinweise bezüglich der Raumwärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet • Fernwärmeausbaumaßnahmen • Nahwärmekonzepte wie <ul style="list-style-type: none"> ○ Nahwärmeinseln ○ Objekt BHKW d.h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude • Mikro BHKW <ul style="list-style-type: none"> ○ d.h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser <p>Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung im Abschnitt Ver-/ und Entsorgung um den Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p> <p>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung e _ durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW"s - sicherzustellen.“ Eine Nahwärmeinsel bietet sich u.E. für den Einsatz im betrachteten Gebiet direkt an.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Aussagen bezüglich der Wärmeversorgung werden in der Begründung unter dem Abschnitt Ver-/Entsorgung ergänzt.</p>
2.13	moBiel GmbH 02.10.2020	<p>Wir begrüßen die Umnutzung brachgefallener Flächen zur Wohnbebauung im Ortskern von Brake mit Anschluss an vorhandene Strukturen. Eine Innenentwicklung im Siedlungsbestand trägt dazu bei, vorhandene Infrastrukturen besser auszulasten.</p> <p>Wie bereits unter 5.3 „Verkehr und Erschließung“ in Teil B zutreffend dargestellt wird, wird das Plangebiet durch den Haltepunkt „Brake Bahnhof“ in ca. 500 m Entfernung mit dem Busverkehr sowie den SPNV erschlossen. Bitte ergänzen Sie nach-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Informationen werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 5.3 ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>folgende Informationen zur Erschließung durch den ÖPNV in dem oben genannten Kapitel:</p> <p>Das Plangebiet wird durch die Buslinien 30 und 51 erschlossen: Die Buslinie 51 bedient die Haltestelle „Meerwiese“ ca. 400m südlich des Plangebietes, sowie den Haltepunkt „Brake Bahnhof“ in 500m Entfernung nördlich. Sie verbindet Brake stündlich mit Schildesche und mit Milse. Die Linie 30 bedient ebenfalls die Haltestellen „Meerwiese“ und „Brake Bahnhof“: Sie verbindet werktags im 30-Minutentakt die östlichen Bielefelder Siedlungsgebiete Brake, Baumheide, Heepen, Oldentrup, Stieghorst, Lämershagen, Senne-stadt und Heideblümchen miteinander. An den Verknüpfungspunkten Schildesche (Stadtbahnlinie 1), Milse und Baumheide (Stadtbahnlinie 2) besteht Anschluss zu den Stadtbahnlinien 1 und 2, die jeweils im 10-Minutentakt in die Bielefelder Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof pendeln. Hier bestehen weitere Anschlüsse zu städtischen und regionalen Busverbindungen.</p> <p>Zusätzlich fahren schulbezogene Verkehre der Linien 99, 115 und 251 an Schulwerktagen.</p> <p>In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen wird das Gebiet durch die Nachtbuslinie N12 an der Haltestelle „Meerwiese“ erschlossen.</p> <p>Des Weiteren besteht mit dem SPNV-Haltepunkt Brake, der in unmittelbarer Nähe zu der Haltestelle „Brake Bahnhof“ liegt, zweimal pro Stunde jeweils eine direkte Verbindung nach Bielefeld HBF und Herford. In diesem Zusammenhang gibt es durch die Regionalbahnen ebenfalls direkte Verbindungen nach Münster HBF und Rahden, sowie über Osnabrück HBF nach Hengelo. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die</p>	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.20	<p>Avacon AG – Prozesssteuerung – DGP</p> <p>17.09.2020</p>	<p>Die Avacon Netz GmbH verweist darauf, dass ihr Fernmeldekabel EC206016, im Plangebiet des Bebauungsplanes verläuft. Die genaue Lage des Fernmeldekabels ist gemäß der Stellungnahme nicht bekannt.</p> <p>Die Avacon Netz GmbH verweist auf den im Umfeld des Fernmeldekabels einzuhaltenden Leitungsschutzbereich: zu jeder Seite der Kabelachse ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten, oberhalb und unterhalb des Fernmeldekabels ein Abstand von je 1,0 m. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens darf das vorhandene Geländeniveau nicht ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH verändert werden. Erdarbeiten, Abgrabungen oder das Einbringen von Pfählen und Pfosten sind nicht gestattet. Maßnahmen, die den Bestand und Betrieb des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden, sind ebenfalls nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit und die Funktion des Fernmeldekabels sind auch künftig sicherzustellen. Im Leitungsschutzbereich dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Sofern durch den Bebauungsplan eine Sicherung oder Umlegung des Fernmeldekabels erforderlich wird, sind die Kosten durch den Verursacher zu tragen. Erdarbeiten im Leitungsschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach vorheriger Einweisung durch einen Mitarbeiter der Avacon ausgeführt werden.</p> <p>In ihrer Stellungnahme bittet die Avacon Netz GmbH darum, sie im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das sich im südlich des Plangebietes befindliche Fernmeldekabel wird zu jeder Seite der Kabelachse mit einem Abstand von 1,5 geschützt. Nach Rücksprache mit Herrn Köhler (Avacon) am 16.04.21 ist eine Anfrage an die Einsatzplanung / Übertragungsnetze zu stellen. Er sieht jedoch eine Überbauung mit einem Lärmschutzwall als nicht problematisch an.</p>
2.22	<p>Amprion GmbH</p> <p>17.09.2020</p>	<p>Im Plangebiet verlaufen keine Hochspannungsleitungen der Amprion GmbH. Zum aktuellen Zeitpunkt werden keine Hochspannungsleitungen im Bereich des Plangebietes geplant.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Amprion GmbH weist darauf hin, dass Betreiber weiterer Versorgungsleitungen ebenfalls zu beteiligen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .
2.23	Industrie- und Handelskammer 19.10.2020	<p>Durch die Planung soll eine nicht genutzte gewerbliche Baufläche für den Wohnungsbau entwickelt werden. Aufgrund der bisher nicht erfolgten gewerblichen Entwicklung ist die Planungsabsicht nachvollziehbar, kann jedoch nicht durchgängig unterstützt werden. Auch weiterhin besteht ein großer Mangel an gewerblichen Bauflächen in Bielefeld. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit den Flächen sollte zunächst eine Nachverdichtung in bestehenden Wohnbaugebieten, bevor gewerbliche Bauflächen zu Wohnen umgewandelt werden.</p> <p>Durch die vorgelegte Planung würde ein bestehender Gewerbebetrieb durch Wohnnutzung an drei Seiten umbaut. Hierdurch besteht die Gefahr von Konflikten sowie mittelfristig eine Verdrängung des Bestandsunternehmens. Eine langfristige vollständige Umnutzung zu Wohnen ist der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4 „Plankonzeption – Entwicklungsschritt 2“ zu entnehmen. Eine im Jahr 2008 angeregte und durch die Stadt begleitete Umsiedlung von Unternehmen an einen anderen Standort wurde bis heute nicht umgesetzt und wird aufgrund des Mangels an gewerblichen Bauflächen derzeit als nicht realistisch eingeschätzt. Dementsprechend sollte hier kein reines Wohngebiet, sondern zumindest eine gemischte Nutzung für Wohnen und Arbeiten sowie eine dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ folgende Bebauung angestrebt werden, die die Unternehmen im Umfeld nicht einschränkt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In der Stadt Bielefeld besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies wird auch durch das Wohnungsmarktbarometer 2021 (vgl. Seite 2) bestätigt. Die hohe Anspannung wird hier bis 2024 mit fast gleichem Trend eingeschätzt. Als Hauptproblem wird genannt, dass zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung stünde. Demnach werden die Belange des Wohnens dringlicher bewertet als die Belange des Gewerbes.</p> <p>Aufgrund des Wegfalls der östlichen Baufenster und dem damit verbundenen ausreichenden Abstand zur Gewerbefläche sind voraussichtlich keine Konflikte zu erwarten. Das Weiter wird richtiggestellt, dass innerhalb des Plangebietes kein reines Wohngebiet, sondern ein Allgemeines Wohngebiet umgesetzt werden soll. Gemäß den textlichen Festsetzungen sowie dem § 4 BauNVO können in diesem Gebietstypen ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung zugelassen werden. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden in diesem Bauleitplanverfahren, aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen, dem Verkehrsaufkommen sowie aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfes ausgeschlossen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.31	<p>Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb</p> <p>07.10.2020</p>	<p>Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise: Schutzgut Boden</p> <p>Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden: Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden</p> <p>Von der Karte der schutzwürdigen Böden liegt die 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.</p> <p>Für die Erstellung des Umweltberichtes kann die Karte der schutzwürdigen Böden über GEOportal.NRW1 abgerufen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 – WMS > Bewertung und Auswertungen zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) > Schutzwürdigkeit – naturnahe und naturferne Böden. <p>Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. <p>Hinweis zur Verwendung von Mutterboden.</p> <p>Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind im vorliegenden Fall gegeben. Aufgrund dessen wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 1.3 Immobilienservicebetrieb – 230 –
- 1.9 Amt für Jugend und Familie – 510.1 –
- 1.11 Büro für Integrierte Sozialplanung und Prävention - 540 –
- 1.13 Bauamt Gesamträumliche Planung – 630.31 –
- 1.14 Bauamt Stadtentwicklung – 600.32 –
- 1.16 Bauamt als Untere Denkmalschutzbehörde – 600.72 –

- 2.1a Polizeipräsidium Bielefeld Direktion K/KK 34 KP/O
- 2.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe
- 2.16 PLEdoc GmbH
- 2.21 TenneT TSO GmbH
- 2.29 LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
- 2.30 LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld
- 2.37 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW
Heimatverein Brake e.V.

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 (Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße)

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der Ämterabstimmung 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 Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

▪ Nutzungsplan

Änderungen / Ergänzungen bzgl.

- Darstellung der öffentlichen Kanäle
- Aufnahme einer öffentlichen Verkehrsfläche
- Anpassung der Baufenster
 - o Wegfall zweier Baufenster
 - o Erweiterung des nördlichen Baufensters
- Anpassung der Nutzungsabgrenzung
- Anpassung der Spielplatzfläche
- Aufnahme eines zu erhaltenden Baumes
- Anpassung der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen
 - o Tiefgaragen
- Anpassung der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Wegfall des WA3 im Osten
- Ergänzung WA3 im Bereich der KITA
- Anpassung der Nutzungsschablone
 - o Gebäudehöhe
 - o Dachform
 - o zusätzliche Nutzungsschablone für KITA
- Aufnahme eines Geh,- Fahr- und Leitungsrechts
- Ergänzung um weitere Vermaßungen

▪ Gestaltungsplan

Änderungen / Ergänzungen bzgl.

- Aufnahme einer öffentlichen Verkehrsfläche
- Anpassung der Stellplatzflächen und Tiefgaragen
- Wegfall zweier Gebäude
 - o Reduzierung der Wohneinheiten
- Verlegung der Spielplatzfläche
- Anpassung der Gebäudekörper
- Darstellung der Tiefgarageneinfahrten
- Anpassung der Gebäudezuwegung
- Wegfall der Fußwegeverbindung im Quartier

- **Textliche Festsetzungen
Änderungen / Ergänzungen bzgl.**
 - Wegfall des WA3 im Osten
 - Ergänzung WA3 im Bereich der KITA
 - Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen im WA1 und WA2
 - Aufnahme der Ausnahme für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe
 - Konkretisierung der Höhenbezugspunkte
 - Ergänzung einer Verkehrsfläche; öffentlich
 - Ergänzungen der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen
 - Aufnahme der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft
 - Aufnahme eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechts
 - Wegfall der bedingten Festsetzung
 - Aufnahme Festsetzung für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
 - Ergänzungen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Definition der Gestaltung der Vorgartenflächen
 - Anpassungen der örtlichen Bauvorschriften
 - Aufnahme eines Hinweises bzgl. Kampfmittel
 - Aufnahme von weiteren sonstigen Hinweisen

- **Begründung
Änderungen / Ergänzungen bzgl.**
 - Aufnahme der Abbildung des Regionalplanes
 - Anpassung der Aussagen zum städtebaulichen Entwurf
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Geh- Fahr- und Leitungsrecht
 - Artenschutz
 - Ergänzungen zum Immissionsschutz (aktiver und passiver Schallschutz)
 - Schule / Gemeinbedarf sowie die Kostenschätzung für Fahrkosten für Schülerinnen / Schüler
 - Verfahrensablauf
 - Flächenbilanz
 - Ver- und Entsorgung
 - ÖPNV-Anbindung
 - Stellplatzbegrünung
 - Definition der Vorgartenfläche
 - Energieeffizienz / Photovoltaik
 - Örtliche Bauvorschriften
 - Stadtklima / Klimaanpassung und Luftreinhaltung
 - Altlasten / Kampfmittel
 - Kostenschätzung und finanzielle Auswirkungen