

A2

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

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand: 2. Entwurf; Juli 2023

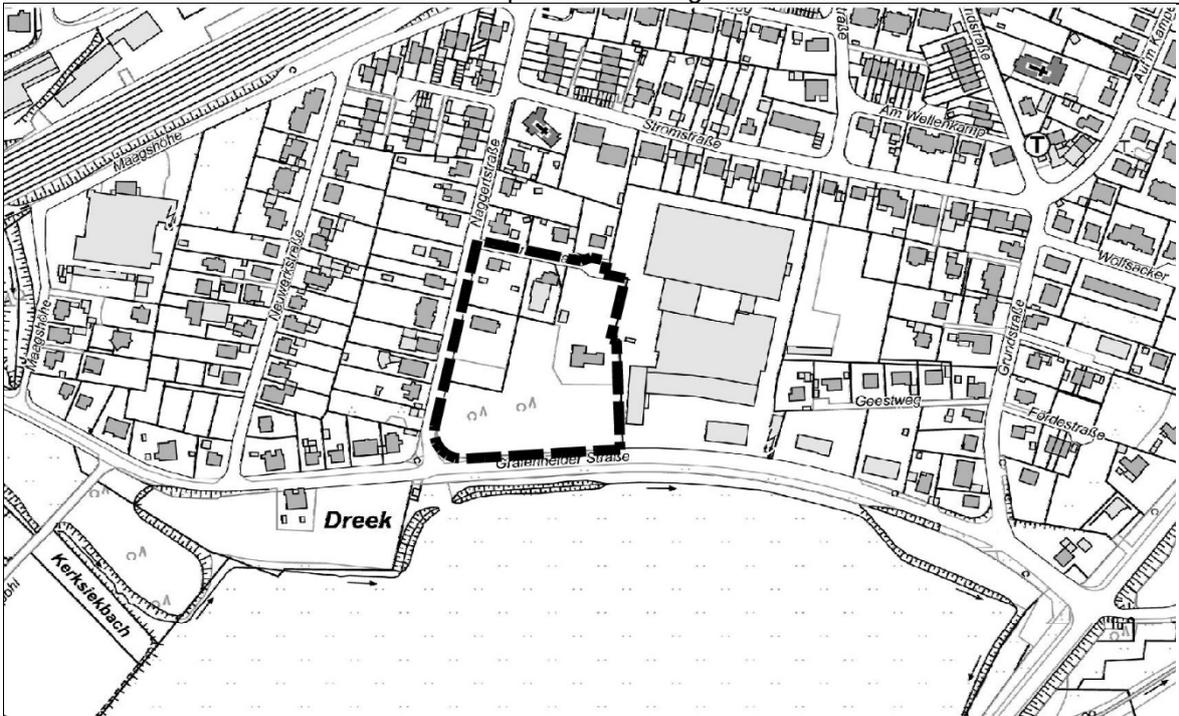
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40

„Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2)
BauGB

2. Entwurf
Juli 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



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

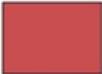
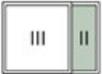
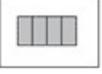
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Entwurf, Oktober 2021



Gestaltungsplan (Legende)

Stand: Entwurf, Oktober 2021

	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

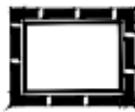
Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
 Stand: Entwurf, Oktober 2021



Nutzungsplan (Legende)

Stand: Entwurf, Oktober 2021

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 / WA3 -
(§ 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°	
FH max. 7,0 m	
FH max. 12,0 m	
GH max. 10,5 m	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoss- flächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform und Dachneigung	
maximal zulässige Traufhöhe	
maximal zulässige Firsthöhe	
maximal Gebäudehöhe	

- 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. 10,5 m maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. max. 10,5 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise



Baugrenze

4. Umgrenzung von 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



Zweckbestimmung: Garagen (TGa) / Stellplätze (St)

5. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen, öffentlich



Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung Spielplatz

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld -
Umweltbetrieb

9. 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

10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB



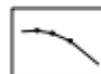
zu erhaltende Bäume

11. 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

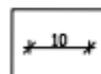


vorhandene Flurstücksgrenze

673 Flurstücksnummer, z.B. 673



vorhandene Bebauung mit Hausnummer



Maßangabe in Meter, z.B. 10 m



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal

1. Auswertung der Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40 (Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.11.2021 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 07.10.2021 – den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/Br 40 gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde vom 03.01.2022 bis zum 03.02.2022 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.12.2021 um Stellungnahme bis zum 03.02.2022 gebeten.

Die im Rahmen der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen werden in den folgenden Abschnitten wiedergegeben:

Äußerungen und Fragen von Bürgern:

Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (2) BauGB		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1	<p>Wie den Planungszielen (Begründung 4.1) zu entnehmen ist, <i>“soll eine maßvolle Nachverdichtung des gewachsenen Siedlungsbereichs unterstützt und dringend benötigter Wohnraum in Bielefeld geschaffen werden. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld einfügen.”</i></p> <p>In welcher Hinsicht soll dies zutreffen? Aus dem städtebaulichen Konzept (4.2) entnehme ich <i>“Es sind größere Gebäudekörper geplant, die stark gegliedert sind und sich somit hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise in den umgebenden Wohnbaubestand einfügen sollen.”</i> und <i>“zwei bis drei Geschosse und Flachdach”</i>, während nach Abschnitt 5.9 (Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes) Größe und Dachform bewusst anders gewählt sind, um <i>“um einerseits einen eigenen Quartierscharakter zu schaffen und andererseits eine effiziente Ausnutzung der Gebäudekörper zu gewährleisten”</i>.</p> <p>Im Folgenden möchte ich daher einige Kritikpunkte vorbringen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
1.1	<p>1. Die “Wohnungsknappheit” in Bielefeld kann nicht pauschal als Begründung genutzt werden, um unverhältnismäßige Neubauten in ein kleinteiliges Quartier</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld besteht jedoch ein hoher Druck neuen Wohnraum zu schaffen.</p>

	<p>einzubringen. Die genannte "maßvolle Nachverdichtung" muss auch planerisch deutlich werden – nur weil man etwas so nennt, wird es nicht dazu.</p>	<p>Das Plangebiet bietet durch das bereits bebaute Umfeld ideale Voraussetzungen für eine Nachverdichtung. Das aktuelle städtebauliche Konzept befasst sich mit einer maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung und ergibt einen sinnvollen Lückenschluss.</p>
1.1a	<p>2. Eine straßenabgewandte Gliederung der Baukörper (und Baufelder) ist irrelevant für das Straßenbild - es zählt die straßenseitige Gebäudebreite und -höhe. Die Planung lässt eine Gebäudebreite an der Naggertstraße von bis zu 33,50 m zu – mehr als das Dreifach der üblichen Bebauung! Siehe hierzu auch die beigefügte Skizze, in welcher ich schematisch dargestellt habe, wie die geplanten Baukörper (links) neben der üblichen Bebauung der Naggertstraße aussehen würde. Der rechte Baukörper zeigt dabei eine in diesem Quartier übliche Gebäudebreite, sowie die First- und Traufhöhe des vorliegenden Bebauungsplanes. An dieser Stelle erneut die Frage: In welcher Hinsicht fügt sich die geplante Bebauung verträglich ein?</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel der Bauleitplanung ist es, im innerstädtischen Bereich auf einer Brachfläche eine Nachverdichtung zu erreichen. Die geplante Bebauung steht im Spannungsfeld zwischen einer eher großmaßstäblichen Gewerbebebauung, Mehrfamilienhäusern und kleinteiligen Wohnnutzungen. Der neue städtebauliche Entwurf sieht für die Wohnbebauung größere Gebäudekörper vor, die stark gegliedert sind und einen Überhang zwischen dem Gewerbe auf der einen und kleinteiligen Wohnnutzungen auf der anderen Seite herstellen sollen.</p> <p>Lediglich die geplante Kita im Nahbereich der Gewerbehallen ist hinsichtlich der Gebäudegröße größer. Dies ist jedoch der Nutzung als mehrgruppige Kita mit ergänzenden Obergeschossnutzungen geschuldet. Die geplanten Gebäudehöhen der als Flachdachbauten vorgesehenen Neubauten fügt sich ebenfalls in den Umgebungsbereich ein.</p>
1.2	<p>3. Die Einschränkung der Dachform auf Flachdächer zu begründen mit einer "effizienteren Ausnutzung des Gebäudes" (Zitat aus der frühzeitigen Beteiligung, "Stellungnahme der Verwaltung") entbehrt jeder Grundlage. Oder soll hier etwa ein Vollgeschoss mit Flachdach mit einem Dachgeschoss verglichen werden? Die richtige Analogie wäre hier Staffelgeschoss und Dachgeschoss – diese haben jedoch schon per Definition die gleiche Grundfläche (drei Viertel des Vollgeschosses) - mit dem Unterschied, dass das Dachgeschoss auch unterhalb der Kopfhöhe nutzbare Flächen bietet und darüber noch einen Kriechboden! Bei genauerer Betrachtung entstehen dementsprechend sogar mehr nutzbare Flächen in einem geneigten Dach.</p> <p>4. Wie ist der ausdrücklich geplante "eigenständige Quartierscharakter" mit dem angeblichen Wunsch zur Einfügung und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht keine Staffelgeschossbebauung mehr vor. Zudem war diese im Bebauungsplanentwurf auch nicht ausdrücklich festgesetzt. Wie bereits beschrieben soll durch die Neubebauung eine angemessene innerstädtische Nachverdichtung erreicht und der großen Wohnraumnachfrage in der Stadt Bielefeld Rechnung getragen werden. Daher soll auch aus diesen Gründen eine Flachdachbebauung vorgesehen werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Anordnung und die Stichstraße entsteht ein eigenständiges Quartier.</p>

1.3	<p>“Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes” zu vereinbaren? Inwiefern sollen überhaupt vier Baukörper (selbst mit dieser Masse) ein Quartier bilden können?</p> <p>5. Die zusätzliche Stichstraße ist nur erforderlich, weil die Baukörper so groß und sperrig geplant sind, dass sie nicht nebeneinander an die Naggertstraße passen. Bei gleiche Geschossfläche könnten auch vier schmale Baukörper in erster Reihe stehen – sodass eine große zusammenhängende Grünfläche zwischen Häusern und Gewerbehallen bleibt. Zur weiteren Aufteilung der Baumasse könnte dann ein zusätzlicher Baukörper an der Warthestraße eingefügt werden – unter Erhalt der Linde. Die Baukörper sollten dann den Vorgaben für WA1 entsprechen: Satteldächer mit 30-50° und zweigeschossig - ein weiteres (nicht-Vollgeschoss) befindet sich dann im Dach.</p> <p>6. Zuletzt möchte ich ein letztes Mal auf die hier vermeintlich gelinderte Wohnungsnot eingehen. Dazu eine kleine Rechnerei: Die Baukörper haben nach Gestaltungsplan etwa 1600 m² Geschossfläche. Rechnen wir großzügig 50 cm für die Außenwände ab, sind wir noch bei 1430 m² Brutto-Innenfläche. Mit einem üblichen Reduktionsfaktor für Innenwände, etc. von 0,85 kommen wir auf 1215 m² Wohnfläche. Diese auf 14 Wohnungen aufgeteilt, ergibt eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 87 m². <i>Durchschnittlich!</i> In diesem Zusammenhang ist auch die Anzahl der Wohnungen je Haus fragwürdig – 14 Wohnungen mit einem Eingang, aber auf drei Etagen? Selbst die großen Behelfssiedlungen der frühen Nachkriegszeit (als echte Wohnungsnot herrschte!) waren für 6 bis 8 Parteien je Eingang – je zwei auf einem Geschoss.</p> <p>Ich möchte meine Kritik also noch einmal zusammenfassen: Unter dem Vorwand der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken sollen hier übermäßig massive Neubauten implantiert werden, die sich in keiner Hinsicht in das bestehende Quartier einfügen. “Maßvoll” und “verträglich” sind</p>	<p>Zusätzlich wird durch die Gebäudehöhe, einheitliche Baufenster, die Dachform sowie die eigentliche Größe des Gebäudekörpers das Einfügen in die Umgebung sichergestellt. Auf diese Weise können beide städtebaulichen Ziele umgesetzt werden.</p> <p>Wie bereits ausgeführt soll die vorhandene Brachfläche - sofern aus schalltechnischen Aspekten vertretbar – für eine Wohnhausbebauung genutzt werden. Die geplante Anzahl der Wohneinheiten soll in 4 Mehrfamilienhäusern untergebracht werden. Da eine Erschließung der Wohngebäude von der angrenzenden Straße nur bedingt möglich ist (Notwendigkeit einer Schallschutzwand an der Grafenheider Straße) ist eine innere Erschließung notwendig.</p> <p>Eine Bebauung des Grundstücksbereiches östlich des Gebäudes Warthestraße 4 ist aus Schallschutzgründen nicht vertretbar. Hier soll vielmehr das Außengelände der Kita entstehen, in die die vorhandene Linde integriert wird.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Thema der Wohnungsnot siehe oben Punkt 1.1. Durch das neue überarbeitete Konzept können mehr Wohneinheiten im Gebiet entstehen. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist der Gestaltungsplan nicht verbindlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Siehe dazu Punkt 1.1 und ff..</p>
-----	---	--

	für die Planer offensichtlich nur inhaltsleere Floskeln. Es gibt ausreichend Beispiele die zeigen, dass es anders geht.	
2	<p>Der Bürger, geschäftsansässig in Bielefeld wird von uns ständig beraten und vertreten. Der Bürger ist Eigentümer eines gewerblich genutzten Areals in der Umgebung. Der Eigentümer hat durch die KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG in Rheine die schalltechnische Situation in Bezug auf die heranrückende Wohnbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze untersuchen lassen. Es hat sich herausgestellt, dass in der Tagzeit Lärmwertüberschreitungen an den Immissionspunkten IO-14 und IO-13 (bereits abgerissen) auftreten, wenn diese grenznahe Bebauung als WA eingestuft wird. Die Stellungnahme des Büros KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG vom 08.04.2022 nebst Lärmkataster und Schallpegelberechnung überreichen wir als Anlage. Namens des Mandanten bitten wir darum, diese Ergebnisse und der Schallimmissionsprognose bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um künftige Konflikte zu vermeiden, gegen die sich der Mandant zum Schutz seiner legalen gewerblichen Nutzung des angrenzenden Grundstücks wehren müsste.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der aktuellen Planung wird angrenzend zum genannten Grundstück bzw. Gewerbebetrieb kein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Geplant ist es ein gegliedertes Urbanes Gebiet festzusetzen. Für den unmittelbar an den Gewerbebetrieb angrenzenden Bereich ist die Wohnnutzung ausgeschlossen. Immissionskonflikte mit der heranrückenden Nutzung (hier: Kita) sind somit ausgeschlossen.</p>

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.12.2021 um Stellungnahme bis zum 21.01.2022 gebeten.

Es sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

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
1.4a	Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde 08.02.2022	Wir bitten die textliche Festsetzung unter 7.1 durch folgenden Text zu ersetzen, der vorhandene Text ist zu unpräzise: 7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen: Abriss von Gebäuden außerhalb der Überwinterungszeit im Zeitraum November bis März. Sollte bei dem 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.	Der Anregung wird gefolgt . Die textlichen Festsetzungen bezüglich der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden angepasst.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
b		<p>Die Begründung ist unter Punkt 6.3 Artenschutz Seite C – 22 wie folgt zu ändern:</p> <p>Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen: Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann - 2 - sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.</p> <p>Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Nachtigall: Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte der Abbruch des Gebäudes während der Überwinterung der Fledermäuse, also im Zeitraum November bis Mitte März, durchgeführt werden. Bei den nachgewiesenen Quartieren handelt es sich zunächst um potenzielle Quartiere. Potenzielle Lebensstätten, die tatsächlich nicht genutzt werden, stellen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Da bei milden Temperaturen auch im Winter Gebäude als Quartier genutzt werden können, ist eine Kontrolle des Gebäudes vor einem Abbruch, auf mögliche Quartiere und eine Nutzung, zu kontrollieren. Aus den Ergebnissen dieser Gebäudekontrolle ergibt sich das weitere Vorgehen. Um die Betroffenheit der Nachtigall auszuschließen darf die Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird geändert.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.1 b)	Polizeipräsident Bielefeld – Direktion V / Führungsstelle-Anhörung 18.01.2022	Aus polizeilicher verkehrlicher Sicht bestehen an den aktuell vorgelegten Plänen der Entwurfsfassung keine weiteren Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
2.5 b) a	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien 05.01.2022	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 Vorhabensträgers 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. Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> • Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. • 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 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Nach jetzigem Kenntnisstand wird es voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Bahnanlagen geben. Ausgehende Geräuschemissionen von der Bahn wurden in einer schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Weitere Konflikte werden nicht erwartet.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im näheren 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 • 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. 	
2.5 c) a	<p>DB Netz AG Regionalbereich Nord I.NI-N-O-H</p> <p>21.01.2022</p>	<p><u>Zu dem geplanten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</u></p> <p>Die DB Netz AG untersucht im Auftrag des BMDV gegenwärtig den möglichen Aus- oder Neubau der ICE-Strecke Hannover-Bielefeld. Im Rahmen einer vorbereitenden Planungsraumanalyse wurde 2021 unter Beteiligung der Öffentlichkeit eine Raumwiderstandsanalyse in einem zuvor definierten Suchraum zwischen Hannover und Bielefeld durchgeführt. Parallel dazu erfolgten Untersuchungen zum Ausbau der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß aktuellem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass keine Konflikte mit dem Aus- und Neubau der ICE-Strecke Hannover-Bielefeld zu erwarten sind.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
b		<p>Bestandsstrecke sowie die Erstellung von Machbarkeitsstudien zu möglichen Ein- und Ausfädungspunkten an der bestehenden Bahnstrecke.</p> <p>Die Ergebnisse der Raumwiderstandsanalyse und der Machbarkeitsstudien dienen als Basis für die Festlegung sogenannter Grobkorridore, in denen nun detailliertere Untersuchungen zu möglichen Trassenkorridoren durchgeführt werden.</p> <p>Das B-Plangebiet Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ in Brake liegt innerhalb einer dieser Grobkorridore, die von uns als Untersuchungsräume für eine Eisenbahn-Neubautrasse ausgewiesen wurden. Die Lage dieses Grobkorridors resultiert aus den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zu möglichen Ein- bzw. Ausfädungspunkten im Raum Bielefeld. Die Lage innerhalb eines Grobkorridors bedeutet jedoch nicht, dass innerhalb des B-Plan-Gebietes auch tatsächlich eine Bahntrasse verlaufen könnte, denn es werden keine oberirdischen Bahntrassen durch Ortslagen mit geschlossener Wohnbebauung geplant, eine direkte Flächeninanspruchnahme ist daher ausgeschlossen.</p> <p>Es gibt derzeit zwar für diesen Bereich noch keine konkreten Trassierungsvorschläge, es ist jedoch denkbar, dass eine der Trassenvarianten in der Nähe der Bebauung verlaufen könnte, sodass bauzeitliche und andere Beeinträchtigungen nicht auszuschließen wären. Sollte es in diesem Bereich lediglich zu einem Ausbau der Bestandsstrecke kommen, sind auch hier bauzeitliche Auswirkungen zu erwarten. Da wir uns noch in einer sehr frühen Planungsphase unseres Projektes befinden, in der auch die Öffentlichkeit beteiligt wird, können wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkreteren oder weiterführenden Aussagen machen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise bezüglich der neuen Eisenbahntrasse werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.7	Bezirksregierung Detmold – Dezernat 33 B 11.01.2022	<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>In Bezug auf die Planung werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32 (Regionalplanung); Ansprechpartner ist Herr Anders, Tel.-Nr. 05231 71 3210:</p> <p>„Auf meine landesplanerische Anpassung v. 07.12.2020 - 32.100.20.9-4051 – nehme ich Bezug.“</p>	Keine Abwägung erforderlich.
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH – Technik Niederlassung West 11.01.2022	<p>Die Belange der Telekom sind von dieser Änderung nicht betroffen. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 15, R-ID 91838717 vom 21.10.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.</p> <p><i>Stellungnahme vom 21.10.2020:</i></p> <p><i>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p><i>Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</i></p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.</i></p> <p><i>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</i></p>	
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH – Netzinformationen und Geodienste (NI) 19.01.2022	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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder 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 berührt. Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
2.12	<p>Stadtwerke Bielefeld GmbH – Netzinformationen und Geodienste (NI) Löschwasser</p> <p>13.06.2022</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Feuerwehramt mit Schreiben vom 30.12.2021 Stellung genommen. Hierzu teilen wir Ihnen folgendes mit: Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird laut vorgenanntem Schreiben eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH, nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung - einfaches Verfahren - bereitstellen. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 „Hydrantenrichtlinien“ Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert werden. Sollte zusätzlich eine besondere Feuerlöschversorgung (z.B. Überflurhydranten DN 100) gefordert werden, bitten wir Sie, sich in diesem Zusammenhang direkt mit der Bielefelder Netz GmbH, Bereich Strategisches Asset Management, Herrn Möhle, Tel.: 51-4882 in Verbindung zu setzen. Wir weisen darauf hin, dass eine Versorgungsgarantie für Menge und Druck des zu Löschzwecken eingesetzten Trinkwassers seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nicht übernommen werden kann, da Änderungen und temporäre Außerbe-</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Die Begründung wird um die entsprechenden Aussagen zur Löschwasserversorgung ergänzt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>triebnahmen des Versorgungsnetzes oder einzelner Teile aus betrieblichen Gründen erforderlich werden könnten.</p>	
2.20	<p>Avacon AG – Prozesssteuerung – DGP</p> <p>16.12.2021</p>	<p>Unsere Stellungnahme mit der laufenden Nummer 20-002085 / LR-ID 0070957- AVA vom 17. September 2020 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Bei Einhaltung der dort im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.</p> <p><i>Stellungnahme vom 17.09.2020:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>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 Lärmschutzwand als nicht problematisch an.</i></p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>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.</i></p> <p><i>In ihrer Stellungnahme bittet die Avacon Netz GmbH darum, sie im weiteren Verfahren zu beteiligen.</i></p>	
2.23	<p>Industrie- und Handelskammer 19.01.2022</p>	<p>Mit Schreiben vom 19.10.2020 haben wir uns zuletzt zum Planverfahren geäußert. An den vorgebrachten Bedenken – insbesondere bezüglich des Mangels an Gewerbeflächen in Bielefeld sowie zur an Gewerbebetriebe heranrückende Wohnbebauung, mit entsprechenden Konfliktpotenzialen zwischen den Nutzungen – wird auch weiterhin festgehalten.</p> <p><i>Stellungnahme vom 19.10.2020:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>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.</i></p> <p>Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes für den bestehenden Betrieb sowie die unmittelbar östlich angrenzenden Flächen soll insbesondere der Betrieb in seinem Bestand gesichert werden. Die Gliederung des Urbanen Gebietes soll zudem dem Schutzanspruch des Betriebes vor einem Heranrücken einer Wohnhausbebauung Rechnung tragen. Hier ist festgesetzt, dass</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>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.</i></p>	<p>eine Wohnnutzung östlich des Betriebes nicht zulässig ist. Ein überbaubarer Bereich ist östlich des Betriebes ebenfalls nicht vorgesehen, da hier der Außenbereich der geplanten Kita vorgesehen ist. Immissionskonflikte mit heranrückenden Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.</p>
2.37	<p>Landesbüro der Naturschutzverbände NRW 20.01.2022</p>	<p>1) Gebietsbeschreibung Auf dem 1,75 ha großen Areal nördlich der Grafenheider- und östlich der Naggertstraße in Brake sollen 42 neue Wohneinheiten und eine 5-zügige Kita entstehen. Das Gelände öffnet sich im Süden zur Johannisbachaue, ist jedoch nach allen drei anderen Himmelsrichtungen von Bebauung umstanden, im Osten von Gewerbebebauung. Der nördliche Teil bildet den Fuß eines Höhenrückens zum Zentrum von Brake hin, der Süden gehört geografisch zur Johannisbachaue, der Boden besteht aus Auenlehm und hat sich mittlerweile zu einem eutrophen Feuchtgebiet entwickelt.</p> <p>a) Flora Da das Gelände zum Zeitpunkt der Begehung bereits komplett abgeschoben war, waren weder größere Gehölze, die noch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannt worden waren, oder Gebäude vorhanden. Lediglich kleinere Gehölzränder existieren noch. Eine summarische Aufnahme von botanischen Arten wurde gemacht, soweit dieses in der Vegetationspause möglich war. Es ergab sich, dass erwartungsgemäß zum Norden hin eine rein ruderale Brachflächenflora unter Dominanz von <i>Rubus fruticosus</i> (Brombeere), immerhin nach Süden aber erstaunlicherweise eine reine Feuchtbiotopflora, <i>Calthion palustris</i>, aufgefunden wurde.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung																																										
		<p>Zwar waren keine Raritäten dabei, jedoch einige Arten, die in Bielefeld nur zerstreut vorkommen. Das Biotop ist sehr eutroph und verdichtet, zeigt aber eindeutig, dass es geografisch und pflanzensoziologisch zur Johannisbachaue gehört. Sicherlich ist innerhalb der Vegetationsperiode ein Vielfaches an Artenvielfalt zu bestimmen, jedoch ist damit zu rechnen, dass wirklich seltene Arten dort nicht vorkommen. Gleichwohl kann zurzeit nicht entschieden werden, ob es sich um ein schützenswertes Biotop nach § 30 BNatSchG handelt. Das ist sehr ärgerlich, denn hätte man die Träger öffentlicher Belange vor Abschluss der Vegetationsperiode von dem Vorhaben verständigt, hätte man rechtzeitig klare Aussagen treffen können. Nun aber muss gefordert werden, vor dem späten Frühjahr nichts zu unternehmen, was den potentiellen Schutzwert des Biotops gefährden könnte. Das weitere Verfahren muss daher angehalten werden. Der Artenschutzfachbeitrag sagt zu dieser Problematik leider nichts.</p> <table border="1" data-bbox="518 1294 986 1839"> <thead> <tr> <th colspan="2">Ruderalarten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Chelidonium majus</td><td>Schöllkraut</td></tr> <tr><td>Cirsium arvense</td><td>Ackerkratzdiestel</td></tr> <tr><td>Cirsium vulgare</td><td>Gemeine Kratzdiestel</td></tr> <tr><td>Epilobium adenocaulon</td><td>Drüsiges Weidenröschen</td></tr> <tr><td>Glechoma hederacea</td><td>Gundermann</td></tr> <tr><td>Oenothera biennis</td><td>Zweijährige Nachtkerze</td></tr> <tr><td>Rubus fruticosus</td><td>Brombeere</td></tr> <tr><td>Rumex obtusifolius</td><td>Stumpfbältriger Ampfer</td></tr> <tr><td>Stellaria media</td><td>Gewöhnliche Vogelmiere</td></tr> <tr><td>Trifolium pratense</td><td>Wiesenkle</td></tr> <tr><td>Urtica dioica</td><td>Gemeine Brennnessel</td></tr> <tr><td>Vicia hirsuta</td><td>Behaarte Wicke</td></tr> <tr> <th colspan="2">Feuchtbiotoparten</th> </tr> <tr><td>Epilobium hirsutum</td><td>Behaartes Weidenröschen</td></tr> <tr><td>Juncus bufonius</td><td>Krötenbimse</td></tr> <tr><td>Juncus effusus</td><td>Flutterbinse</td></tr> <tr><td>Lythrum salicaria</td><td>Blutweiderich</td></tr> <tr><td>Myosotis cf scorpioides</td><td>Sumpfergissmeinnicht</td></tr> <tr><td>Ranunculus repens</td><td>Kriechender Hahnenfuß</td></tr> <tr><td>Scirpus sylvaticus</td><td>Waldsimse</td></tr> </tbody> </table> <p>b) Fauna Die noch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Wohnhabitate für die Avifauna und die Fledermäuse sind vernichtet. Das wahr-</p>	Ruderalarten		Chelidonium majus	Schöllkraut	Cirsium arvense	Ackerkratzdiestel	Cirsium vulgare	Gemeine Kratzdiestel	Epilobium adenocaulon	Drüsiges Weidenröschen	Glechoma hederacea	Gundermann	Oenothera biennis	Zweijährige Nachtkerze	Rubus fruticosus	Brombeere	Rumex obtusifolius	Stumpfbältriger Ampfer	Stellaria media	Gewöhnliche Vogelmiere	Trifolium pratense	Wiesenkle	Urtica dioica	Gemeine Brennnessel	Vicia hirsuta	Behaarte Wicke	Feuchtbiotoparten		Epilobium hirsutum	Behaartes Weidenröschen	Juncus bufonius	Krötenbimse	Juncus effusus	Flutterbinse	Lythrum salicaria	Blutweiderich	Myosotis cf scorpioides	Sumpfergissmeinnicht	Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß	Scirpus sylvaticus	Waldsimse	<p>Es wird auf das beschleunigte Verfahren, dem so genannten Verfahren gemäß § 13a, verwiesen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird kein Umweltbericht erarbeitet, daher werden keine Aussagen zum Boden / Biotop getroffen. Zudem besteht keine vorgeschriebene zeitliche Abfolge, wann Beteiligungen zu erfolgen haben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen</p>
Ruderalarten																																													
Chelidonium majus	Schöllkraut																																												
Cirsium arvense	Ackerkratzdiestel																																												
Cirsium vulgare	Gemeine Kratzdiestel																																												
Epilobium adenocaulon	Drüsiges Weidenröschen																																												
Glechoma hederacea	Gundermann																																												
Oenothera biennis	Zweijährige Nachtkerze																																												
Rubus fruticosus	Brombeere																																												
Rumex obtusifolius	Stumpfbältriger Ampfer																																												
Stellaria media	Gewöhnliche Vogelmiere																																												
Trifolium pratense	Wiesenkle																																												
Urtica dioica	Gemeine Brennnessel																																												
Vicia hirsuta	Behaarte Wicke																																												
Feuchtbiotoparten																																													
Epilobium hirsutum	Behaartes Weidenröschen																																												
Juncus bufonius	Krötenbimse																																												
Juncus effusus	Flutterbinse																																												
Lythrum salicaria	Blutweiderich																																												
Myosotis cf scorpioides	Sumpfergissmeinnicht																																												
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß																																												
Scirpus sylvaticus	Waldsimse																																												

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>scheinliche Wohnhabitat von <i>Pipistrellus pipistrellus</i> (Zwergfledermaus) ist ausgelöscht, das Vorkommen von <i>Eptesicus serotinus</i> (Breitflügelfledermaus) kann nicht mehr evaluiert werden.</p> <p>In einiger Entfernung in der Johannisbachaue wurde die seltene planungsrelevante Zwergohreule beobachtet, allerdings dürfte das Vorkommen dieses Vogels, der wahrscheinlich in der Aue nur Gast war, keinen Einfluss auf das Vorhaben haben.</p> <p>Anders ist die Situation beim ebenfalls planungsrelevanten Bluthänfling zu sehen, dessen Habitate nach § 44 BNatSchG streng geschützt sind. (Beobachtungen durch die avifaunistische AG Naturwissenschaftlicher Verein 2021). Im Gebiet findet er zur Zeit keine Nistmöglichkeit, da alles gerodet wurde.</p> <p>Es wäre jedoch möglich, entsprechende Gehölzstreifen mit durchschnittlich 15 Meter Breite im Süden und Osten des Gebiets anzulegen. Die Art liebt als Bruthabitat Gebüsche aus Stechginster, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Wacholder, Hunds- und Ackerrosen, Nahrungshabitate sind Brachflächen mit den dort wachsenden typischen Wildkautern. Gern werden wir die Stadt bei der Anlage solcher Flächen diesbezüglich beraten.</p> <p>Am Tag der Begehung wurden auch Fasane beobachtet.</p> <p>Im Artenschutzfachbeitrag wurde auch die Nachtigall erwähnt. Dies halten wir jedoch für wenig wahrscheinlich. Ihr Vorkommen wäre sensationell und würde die Planung komplett in Frage stellen.</p> <p>Der Biotopverbund zur Johannisbachaue ist nach den Beobachtungen des Unterzeichners jedenfalls signifikant und das trotz der Tatsache, dass die Fläche von der Aue durch die Grafenheider Straße getrennt ist und im Übrigen rundum durch Bebauung umgrenzt ist.</p>	<p>Fachbeitrages wurden mögliche Ersatzmaßnahmen formuliert.</p> <p>Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde der ursprüngliche artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergänzt.</p> <p>Die im Jahr 2020 angedachte Heckenpflanzung entlang der Lärmschutzeinrichtung kann aufgrund vorhandener Leitungsrechte nicht umgesetzt werden. Als Ersatz soll im nördlichen Plangebiet um den Außenbereich der Kita eine zweireihige Heckenpflanzung vorgesehen werden. Diese ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise bezüglich des Biotopverbundes werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>2) Umwelt- und Klimarelevante Planungsfaktoren</p> <p>Grüngestaltung Die Nähe der Johannisbachaue stellt den wichtigsten umwelt- und klimarelevanten Planungsfaktor dar, daher sollte die Planung darauf Rücksicht nehmen und den südlichen Bereich schon aus Gründen des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Hänflingshabitate naturnah gestalten.</p> <p>Die Baumliste, die der Entwurf zur Pflanzung vorschlägt, ist allerdings völlig ungeeignet, positiv auf das Planungsgeschehen einzuwirken. Offensichtlich ist diese Baumliste geschaffen worden um klimastabile Bäume in städtebaulich verdichteten Regionen erhalten zu können. Hier muss jedoch beachtet werden, dass die Kaltluftsenke der Johannisbachaue das Klima im südlichen Bereich von Brake bestimmt und eine Aufheizung durch versiegelte Flächen, wie sie in den Innenstädten dramatisch ist, kaum stattfindet.</p> <p>Auf Grund eigener Aufzeichnungen weiß der Unterzeichner, dass die Temperatur in den Bachtälern und Waldstücken 3° - 5° kühler ist, als im dicht bebauten Innenstadtbereich.</p> <p>Die Anwendung der Liste ist unseres Erachtens daher abwegig. Sie würde dort nur nach § 44 BNatSchG verbotene Florenverfälschung bedeuten. Vielmehr ist auf das Pflanzen von feuchtgebietstoleranten Arten eines Bruchwalds zu setzen, wie Erlen, Birken, Hainbuchen und Stieleichen.</p> <p>Die Offenlandflächen, die dem Hänfling Nahrungsmöglichkeiten gäben, wären ohne vorherige Graseinsaat zweimal zu mähen. Auch die Anlage von Blänken wäre ökologisch sehr gut. Diese naturnahen Flächen könnten pädagogisches Anschauungsmaterial für die geplante Kita darstellen. Die Gehölzfläche sollten eine durchschnittliche Breite von mindestens 15 Metern haben und sich auf der gesamten südlichen und</p>	<p>Der Anregung bezüglich einer naturnahen Grüngestaltung wird nicht gefolgt.</p> <p>Infolge der planerischen Zurückhaltung und im Hinblick auf die Angebotsplanung wird von weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan abgesehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Pflanzliste ist mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abgestimmt und es besteht kein Bedarf diese anzupassen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist nur begrenzt Raum vorhanden. Ziel ist es, gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, deshalb ist eine Lärmschutzwand erforderlich, diese nimmt Raum in Anspruch, somit ist kein ausreichender Raum für weitere Maßnahmen vorhanden.</p> <p>Bezüglich der Gehölzfläche ist die Grafenheider Straße eine</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>südöstlichen Seite des Gebiets erstrecken. Sie würden einen sinnvollen und harmonischen Anschluss an die Aue südlich der Grafenheider Straße bilden, der es ermöglicht, die Biotopverbünde ein wenig zu erweitern. Nicht unterschätzt werden darf auch die Klimawirksamkeit von solchen naturnahen Gestaltungen in einem Feuchtgebiet, denn eine solches stellt in jedem Fall eine CO2 Senke dar.</p> <p>Voraussetzung der Sinnhaftigkeit einer solchen Maßnahme wäre selbstverständlich, dass die Johannisbachaue nicht weiter durch bauliche, Maßnahmen insbesondere für den Straßenverkehr beeinträchtigt würde. Hier bestehen aus ökologischer Sicht große Gefahren.</p> <p>Bebauung Geplant ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 im Bereich der Kita von 0,8. Um Flächen für eine naturnahe Grüngestaltung zu gewinnen wird daher vorgeschlagen, die GFZ auch im Bereich der Kita höherzusetzen. Wenn ein Kind in der Lage ist, eine Treppe hochzusteigen, dann ist es auch in der Lage zwei Treppen zu erklimmen. Das zweite Obergeschoss könnte aus optischen Gründen als Staffelgeschoss ausgebildet werden.</p> <p>Verkehr Angesichts der beiden geplanten Tiefgaragen mit etwa 40 Stellplätzen ist zu fragen, ob darüber hinaus noch 24 weitere versiegelte Stellplätze benötigt werden. Das Vermeiden von jeder noch so kleinen versiegelten Fläche ist ein hoher ökologischer Wert an sich. Bei der Vermarktung der Wohnungen kann durchaus herausgestrichen werden, dass es alternative Möglichkeiten der Mobilität zur Nutzung des PKW gibt. Dies gilt</p>	<p>vorhandene Barriere und bietet eine sinnvolle Zäsur zwischen der Bebauung und dem Grünraum. Somit wird es als nicht sinnvoll erachtet einen Verbund mit der Aue zu schaffen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Änderung des städtebaulichen Konzeptes (Verlagerung der Kita in den ursprünglich nicht für eine Bebauung vorgesehenen Bereich und Festsetzung eines möglichen dreigeschossigen Wohngebäudes an der bisherigen Stelle, kommt es insgesamt zu einer gewünschten Nachverdichtung. Zudem soll nunmehr die Kita mit einer Nutzung für Arztpraxen im Obergeschoss ergänzt werden. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Verdichtung wird nicht gesehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung sieht mittlerweile ein neues städtebauliches Konzept vor. Nur noch für einen Teil der Wohnhausbebauung soll eine Tiefgarage vorgesehen werden. Tiefgaragen sind mit einem hohen finanziellen Aufwand für den Vorhabenträger verbunden. Um auch ge-</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>vordringlich für die Eltern der Kitakinder, denen keine zusätzlichen Stellflächen geboten werden sollten, die letztlich durch PKW - Einfahrtbewegungen und Rückwärtsfahren zu den bekannten Gefahren für andere Kinder führen. Gefährlich für das Kitakind ist die die Situation an der Kita selbst verursacht durch die Taximütter, nicht das Bringen zu Fuß oder mit dem Rad. Die Einschätzung der Polizei Bielefeld zu diesem Thema ist daher völlig abwegig.</p> <p>Allerdings ist die Situation des Nahverkehrs in Brake, trotz des nur gering entfernten Bahnhofs dürftig. Aufgrund des Bahnhofs, der sich hier in nur 500 Meter Entfernung befindet, hat Brake ein hohes Potential, die Verkehrswende zu stemmen. Leider ist es traurige Tatsache, dass die Regionalbahnen, die den Haltepunkt Brake bedienen, statt wie lange Zeit dreimal nur noch zweimal in der Stunde in Brake halten. Gelingt es der Stadt, wieder häufigere Halte am Bahnhof zu generieren, wäre Brake hoch attraktiv an den Nahverkehr angebunden.</p> <p>Die Nutzung von Bus und Stadtbahnlinie 1 ist keine wirkliche Alternative zur PKW - Nutzung. Unabdingbare Voraussetzung der Entwicklung von Wohngebieten außerhalb der Kernstadt Bielefelds ist daher die Entwicklung eines attraktiven Nahverkehrs. Das Erreichen des selbstgesteckten Zieles der Stadt, bis zum Jahre 2030 den Anteil des MIV von 50% auf 25 % zu senken, kann nur gelingen, wenn der gesamte Bauplanungsprozess diese Umstände ganzheitlich mit einbezieht. Auch die Baubehörde in Bielefeld trägt hier große Verantwortung für das Erreichen der Klima- und Verkehrswendeziele.</p>	<p>förderten Wohnungsbau umsetzen bzw. ermöglichen zu können und keine weiter steigenden Kosten zu verursachen, wird die Möglichkeit für überirdische Stellplätze planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren deckt die Kita nicht nur den Bedarf aus dem geplanten Wohngebiet, durch einen größeren Einzugsbereich und die größere Entfernung, sind ggf. Elternteile auf das Auto angewiesen, außerdem müssen im Baugenehmigungsverfahren gemäß der BauO NRW, Stellplätze nachgewiesen werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans, kann daher kein Einfluss auf die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV genommen werden.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Eine 24 - minütige Fahrzeit mit dem Anrufsammeltaxi in die Innenstadt, so die Stellungnahme von MoBiel zum jetzigen Mobilitätsangebot, ist kein zukunftsweisendes Angebot für einen Stadtteil mit 9.500 Einwohnern, von denen nach der Beschlusslage der Stadt 75% der Bevölkerung ab dem Jahr 2030 mit dem ÖPNV, dem Rad oder zu Fuß ihr Ziel erreichen sollen.</p> <p>Fazit Unter folgenden Voraussetzungen könnte dem B-Planentwurf zugestimmt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bis zum Mai dieses Jahres muss eine Planungssperre verfügt werden, um über den Wert des Feuchtbiotops entscheiden zu können b) Der südliche Teil der Fläche ist auf einer Breite von durchschnittlich 15 Meter naturnah auszugestalten um dem Bluthänfling weitere Nist- und Nahrungsmöglichkeiten zu bieten c) Zur Pflanzung sind gebietstypische Gehölze zu verwenden d) Fledermausnisthöhlen sind aufzustellen e) Die Notwendigkeit Anzahl der Parkplätze ist noch einmal zu überprüfen. f) Die Situation des Nahverkehrs ist unter Einbindung des Bahnverkehrs zu verbessern. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden nach städtebaulichem Ermessen abgewogen. Die aufgeführten Anregungen und Hinweise sind bereits abgewogen. (S.o.)</p>

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 – 600.31 – Gesamträumliche Planung
- 1.14 Bauamt – 600.32 – Stadtentwicklung
- 1.16 Bauamt – 600.72 – Stadtgestaltung, Denkmalschutz
- 1.22 Umweltbetrieb – 700.6 – Stadtgrün und Friedhöfe

- 2.1 a) Polizeipräsidium Bielefeld Direktion K/KK 34 KP/O
- 2.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe
- 2.5 Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Essen
- 2.11 Vodafone NRW GmbH
- 2.13 moBiel GmbH
- 2.21 TenneT TSO GmbH
- 2.24 Handwerkskammer
- 2.29 LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
- 2.30 LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld
- 2.31 Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb - Heimatverein Brake e. V.

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

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Ämterabstimmung ergeben sich gegenüber dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Es handelt sich hierbei lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung. Allerdings muss das Baukonzept überarbeitet werden. Hierdurch sind die Grundzüge der Planung berührt, sodass der Bebauungsplan erneut offengelegt werden muss.

Die Plankonzeption (Entwurf) des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ wurde zum erneuten Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

- **Nutzungsplan
Überarbeitung des Baukonzeptes**

- **Gestaltungsplan
neuer Entwurf / neue Planung**

- **Textliche Festsetzungen
Anpassung der textlichen Festsetzungen gemäß der aktuellen Planung**

- **Begründung
Anpassung der Begründung gemäß der aktuellen Planung**