

Anlage

Bebauungsplan Nr. I/B 68 „Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße“

A

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Satzung

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 09.12.2008 beschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße/Sauerlandstraße" die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchzuführen.

Dieser Beschluss ist am 20.12.2008 gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06. Januar 2009 bis einschließlich 06. Februar 2009.

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit / von Bürgerinnen und Bürgern sind folgende Stellungnahme vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet werden:

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 1 Stadtwerke Bielefeld GmbH	Anregung , innerhalb der privaten Grundstücksfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu berücksichtigen, um die Sicherung der Versorgung mit Strom und Wasser für Hinterliegergrundstücke sicherstellen zu können.	Der Anregung wird stattgegeben. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB im Plan festgesetzt. Die Stattgabe der Anregung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass keine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB notwendig wird.
Lfd Nr. 2 moBiel GmbH	Anregung , in der Begründung die Ausführungen zum ÖPNV wie folgt zu ändern: Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich (300 – 400 m) der Bushaltestellen „Beckumer Straße“ „Uthmannstraße“, die von den moBiel-Buslinien 36 bzw. 121, 123, 128 bedient werden. Eine ÖPNV-Anbindung ist insbesondere durch die Buslinien 36 und 123 gewährleistet, die tagsüber im 20-bis 30-Minuten-Takt (sonntags alle 30 – 60 Minuten) verkehren und an der Bushaltestelle „Brackweder Kirche“ bzw. „Normannenstraße“ Umsteigemöglichkeiten zur Stadtbahnlinie 1 ins Bielefelder Stadtzentrum bietet. Das Plangebiet weist insgesamt eine gute ÖPNV-Anbindung und –Erschließung auf. Für die Buslinie 36 ist innerhalb der „Kölner Straße“ für die Befahrbarkeit im Zweirichtungsbetrieb weiterhin das bestehende Halteverbot aufrecht zu erhalten bzw. ggf. zu	Der Anregung wird stattgegeben. Die Begründung wird entsprechend redaktionell geändert.

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
	erweitern.	
Lfd. Nr. 3 Öffentlichkeit	<p>1. Bedenken bzgl. der geplanten Bebauung, da für die Bewohner der Häuser Kölner Straße 17 – 29 und Uthmannstraße 13 und 13 a Wäscheplätze und Treffpunkte für soziale Kontakte verloren gehen.</p>	<p>1. Den Bedenken wird nicht stattgegeben. Die Freiflächen hinter den Gebäuden an der „Kölner Straße“ bleiben erhalten bzw. gehen in die angrenzenden Garten- / Freiflächen der Neubebauung über. Zwischen den einzelnen Grundstücken sind Wegeverbindungen vorgesehen. Die Aufstellung von Trockenleinen und Wäschespinnen ist ebenso weiter möglich wie das Einrichten von Sitzecken etc.. Es ist auch zu berücksichtigen, dass Teilflächen im rückwärtigen Teil der Grundstücke an der „Kölner Straße“ mit Stellplätzen und deren Zufahrten belegt waren. Der Wegfall dieser Stellplätze wird durch die Neuanlage von Stellplätzen für die Gebäude an der „Kölner Straße“ im Süden des Plangebietes kompensiert, so dass ein Parkdruck innerhalb der „Kölner Straße“ vermieden werden kann. Mit der Planung ist eine Nachverdichtung innerhalb eines bereits wohngenutzten Umfeldes beabsichtigt. Das Umfeld ist im Wesentlichen durch Geschosswohnungsbau geprägt, der in der Regel als Genossenschaftsbebauung konzipiert worden ist. Die den Wohngrundstücken zugeordneten privaten Freibereiche werden zurzeit als Garagenflächen einschließlich Zufahrtsflächen sowie Grünflächen genutzt. Für diese Flächen hinter den Gebäuden ist eine Neubebauung unter Einbeziehung der angrenzenden städtischen Flächen vorgesehen. Damit verbunden ist eine Verlagerung der Garagen teilweise auf jetzt noch städtischen Flächen.</p>
Lfd. Nr. 3 Öffentlichkeit	<p>2. Bedenken bzgl. der geplanten Bebauung, da sich innerhalb des Gebietes 200 Jahre alter Baumbestand befindet.</p>	<p>2. Den Bedenken wird nicht stattgegeben. Im Hinblick auf die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen die innerhalb des Plan-</p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
		<p>gebietes vorhandene Trauerweide sowie Teile des sonstigen Baumbestandes erhalten werden.</p> <p>Die entlang der Süd- und Ostseite vorhandene randliche Gehölzeingrünung des Verkehrsübungsplatzes soll im Falle der hochstämmigen Bäume zugunsten der zu entwickelnden Baugrundstücke entfallen. Ein Belassen der Bepflanzung auf der Südseite hätte zudem Nachteile durch eine massive Verschattung der Freisitze.</p> <p>Zudem ist bei einem weitgehenden Belassen des vorhandenen wilden Bewuchses mit langfristigen nicht absehbaren Problemen z.B. an Verkehrsflächen durch Wurzelhebungen oder bei der Herstellung des Lichtraumprofils für Verkehrswege zu rechnen.</p>
Lfd. Nr. 3 Öffentlichkeit	3. Bedenken bzgl. der geplanten Bebauung, da für die Bebauung keine Kinderspielplätze ausgewiesen werden.	3. Den Bedenken wird nicht stattgegeben. Durch die Neubebauung erhöht sich die Einwohnerzahl um maximal 200. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Mietwohnungen um kleinere Einheiten handelt, die für ältere Menschen vorgesehen sind. Mithin lässt sich nur ein Spielflächenbedarf aus den 12 Reihen- bzw. 12 Doppelhauseinheiten ableiten, der ca. 280 m ² beträgt. In dem Plangebiet soll daher eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz in der Mitte des Gebietes im Bereich der Trauerweide entstehen. Da keine Festsetzung bzgl. eines bestimmten Personenkreises mit einem Wohnbedarf festgesetzt wird (hier z.B. Wohnen für ältere Menschen), wird es ggf. erforderlich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der tatsächlichen Nutzung den entsprechenden Spielflächenbedarf erneut zu ermitteln und Möglichkeiten zur Deckung aufzuzeigen.

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 3 Öffentlichkeit	4. Bedenken , da der Wohnbedarf im Wohnungsmarktbericht mit 200 Menschen überhöht angegeben worden ist.	4. Den Bedenken wird nicht stattgegeben. Die Aussagen und Inhalte des Wohnungsmarktberichtes sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung und Arrondierung innerhalb des Plangebietes ist mit folgenden Bevölkerungszahlen zu rechnen: rd. 79 Mietwohnungen (kleinere WE) x 2,0 Bewohner = 158 Bewohner, rd. 12 Reihenhäuser o. Doppelhaushaltungen (größere WE) x 3,5 Bewohner = 42 Bewohner Gesamt: rd. 200 Bewohner
Lfd. Nr. 3 Öffentlichkeit	5. Bedenken bzgl. der geplanten Bebauung, da durch den Wegfall des bisherigen Baumbestandes mit erhöhtem Lärm, Abgasen, Lichtbeeinträchtigungen aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens (250 bis 300 Verkehrsbewegungen täglich) zu rechnen ist.	5. Den Bedenken wird nicht stattgegeben. Als Zufahrt zu dem Innenbereich des Plangebietes wird die ehemalige Zuwegung zu dem Verkehrsübungsplatz genutzt werden. Der Raum zwischen den Gebäuden „Kölner Straße 17 und 19“ lässt die Anlage einer Erschließungsfläche zu. Nach der überschlägigen Berechnung gemäß des Anhangs zu den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ist bei rd. 90 Wohneinheiten mit einem durchschnittlichen Spitzenstunden-Verkehrsaufkommen von rd. 32 Fahrten auszugehen. Nach „Küchler / Runge“ ergibt sich ein durchschnittliches Tagesverkehrsaufkommen von rd. 300 Fahrten pro Tag. Dabei bleibt die gute Erschließungsgunst des Standortes durch den ÖPNV vollkommen unberücksichtigt ! Mit der Planung ist eine Nachverdichtung innerhalb eines bereits wohngenutzten Umfeldes beabsichtigt. Das Umfeld ist im Wesentlichen durch Geschosswohnungsbau geprägt, der in der Regel als Genossenschaftsbebauung konzipiert worden ist. Hiermit verbunden ist auch die notwen-

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
		<p>dige Aufnahme von ruhendem Verkehr. Diese Aufnahme von Parkverkehr mit dem Zu- und Abgangsverkehr ist in den umliegenden Quartieren / Wohnstandorten erfolgt und lässt sich auch für das Umfeld verträglich innerhalb des Neubaugebietes auf dem ehemaligen Verkehrsübungsplatz realisieren. Erhöhte Luft-, Lärm- oder Lichtbelästigungen für die Nachbarbebauung des Plangebietes lassen sich ebenso wenig erkennen, wie dieses bereits heute in dem umgebenden baulichen Bestand (bis auf den Parkdruck in der Kölner Straße) nicht der Fall ist. Eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse durch eine Umnutzung des Verkehrsübungsplatzes zu Wohnzwecken ist nicht zu erwarten.</p>
Lfd. Nr. 3 Öffentlichkeit	<p>6. Bedenken bzgl. der geplanten Bebauung, da diese zu einer Beeinträchtigung der Gebäude / Grundstücke Uthmannstraße 9a bis 9d führt, denen nur eine Genehmigung für eine 1,5-geschossige Bebauung erteilt worden ist. Es wird eine über 10 – 15 Jahre andauernde Belästigung der Eigentümer der Gebäude Uthmannstraße 9a – 9d erwartet.</p>	<p>6. Den Bedenken wird nicht stattgegeben. Die vorgesehene Bebauung soll zweigeschossig mit Satteldach werden. Die notwendigen Abstandsflächen zu dem Baugrundstück „Uthmannstraße 9d“, welches selbst nur den Mindestgrenzabstand auf seinem Grundstück einhält, werden berücksichtigt und eingehalten. Auch hierbei ist zu berücksichtigen, dass es keinen Anspruch auf eine dauerhaft freizuhaltende Aussicht und eine ausbleibende Nachbarbebauung gibt. Mit der 10 – 15 Jahre andauernden Belästigung ist wahrscheinlich die Sorge bzgl. des Baustellenverkehrs gemeint. Im ersten zeitnahen Bauabschnitt werden die Gebäude im Innenbereich errichtet werden. Der Baustellenverkehr erfolgt ausschließlich über die Anbindung an die Kölner Straße. Gem. § 14 BauONRW sind Baustellen so einzurichten, dass Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.</p>
Lfd. Nr. 4 Öffentlichkeit	<p>1. Bedenken bzgl. der geplanten Bebauung, da wertvoller Baumbestand im Plangebiet verloren geht. Der Baumbestand sollte ergänzt werden.</p>	<p>1. Den Bedenken wird nicht stattgegeben. Die Grünstrukturen sollen soweit möglich erhalten bleiben. Dabei ist zu be-</p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
	<p>Widerspruch gegen die Aussage in der Begründung zu dem B-Plan: „Die entlang der Süd- und Ostseite vorhandene randliche Gehölzeingrünung des Verkehrsübungsplatzes soll im Falle der hochstämmigen Bäume zugunsten der zu entwickelnden Baugrundstücke entfallen.“</p> <p>Einer Abholzung von Baumbestand auf der Ostseite des Plangebietes wird widersprochen, da die Bäume die Blickbeziehung von der Wohnung des Einwenders in Richtung der Neubebauung unterbrechen würden.</p> <p>Hinweis, dass an warmen Abenden im Sommer vermehrt Fledermäuse im Bereich des Baumbestandes beobachtet worden sind.</p>	<p>rücksichtigen, dass viele Bäume und Sträucher einen wilden Bewuchs darstellen, der weder mit der Zweckbestimmung des Verkehrsübungsplatzes noch mit einer zukünftigen Wohnbebauung in Einklang steht.</p> <p>Die drei Eichen im Nordwesten des Plangebietes sowie die Weide in der Mitte des Plangebietes bleiben als großkronige Bäume erhalten.</p> <p>Zudem wird sich mit der Anlage der privaten Grünflächen auf der Grundlage der Planung in dem Plangebiet wieder eine Grünstruktur einstellen.</p> <p>Die entlang der Süd- und Ostseite vorhandene randliche Gehölzeingrünung des Verkehrsübungsplatzes soll im Falle der hochstämmigen Bäume zugunsten der zu entwickelnden Baugrundstücke entfallen. Ein Belassen der Bepflanzung auf der Südseite hätte Nachteile durch eine massive Verschattung der Freisitze. Bei einem weitgehenden Belassen des vorhandenen wilden Bewuchses mit langfristigen nicht absehbaren Problemen z.B. an Verkehrsflächen durch Wurzelhebungen oder bei der Herstellung des Lichtraumprofils für Verkehrswege zu rechnen.</p> <p>Im Hinblick auf die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen die innerhalb des Plangebietes vorhandene Trauerweide sowie Teile des sonstigen Baumbestandes erhalten werden. Zudem ist bei einem weitgehenden Belassen des vorhandenen wilden Bewuchses mit langfristigen nicht absehbaren Problemen z.B. an Verkehrsflächen durch Wurzelhebungen oder bei der Herstellung des Lichtraumprofils für Verkehrswege zu rechnen.</p> <p>Das Einwendergrundstück ist ebenfalls als Innenbereichsgrundstück bebaut worden; dieses mit einer erheblichen Verdichtung und Nähe zu der Nachbarbebauung (Rhedaer Straße 12 – 18). Ein Anrecht auf das dauerhafte Freihalten des Verkehrsübungsplatzes von Bebauung, um eine freie Sicht auf den vorhandenen Grünbestand zu haben, besteht nicht.</p> <p>Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß §</p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
		<p>13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.</p> <p>Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, ist der Bebauungsplan I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt worden.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB sind aus der Planung resultierende Eingriffe so einzustufen, als ob sie bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.</p> <p>Im Rahmen der Planung wurde für das Untersuchungsgebiet keine systematische Vor-Ort-Geländeerfassung faunistischer Daten vorgenommen. Innerhalb des Plangebietes sind nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde.</p> <p>Es sind von den Trägern öffentlicher Belange / Behörden keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten in dem Plangebiet vorgetragen worden. Von Naturschutzverbänden oder biologischen Stationen sind ebenfalls keine Verdachtsäußerungen auf das Vorhandensein der o.g. Arten eingegangen.</p>
Lfd. Nr. 4 Öffentlichkeit	2. Anregung , die Stellplätze / Carports entlang der Ostseite des Plangebietes voll einzuhäuschen, um den Lärm aus dem Plangebiet gegenüber dem Einwandergrundstück / -gebäude abzuhalten.	2. Der Anregung wird nicht stattgegeben. Bauordnungsrechtlich sind die Stellplätze sowie Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze als sog. Nebenanlagen jederzeit auch an der Südseite des betroffenen Grundstückes bauordnungsrechtlich zulässig. Es wird eine Festsetzung von Garagen

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
		<p>und Carports im Wechsel mit offenen Stellplätzen erfolgen, die zu dem angrenzenden Grundstück zudem einzugrün sind.</p> <p>Es handelt sich bei den Stellplätzen / Carports um eine zur Nachbargrenze - unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen – jederzeit zulässige Nutzung, die keiner Einhausung bedarf. Lärmauswirkungen durch den Parkverkehr ergeben sich ausschließlich aus der für eine Wohnbebauung üblichen Nutzung der Stellplätze / Carports, so wie es auch für den Standort / das Grundstück des Einwenders zutrifft. Das Gebäude des Einwenders ist zudem noch durch ein weiteres bebautes Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von dem Plangebiet getrennt.</p>
Lfd. Nr. 4 Öffentlichkeit	<p>3. Anregung, sicherzustellen, dass es keine Verbindung zwischen dem Plangebiet und den Grundstücken Rhedaer Straße 12 – 18 gibt. Es ist eine geschlossene Einfriedung vorzusehen.</p>	<p>3. Der Anregung wird nicht stattgegeben.</p> <p>Es ist keine Verbindung – weder für den Fahrverkehr noch für Fußgängerverkehr – in Richtung Einwendergrundstück vorgesehen.</p> <p>Eine Einfriedung der Grundstücke an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksseite ist beabsichtigt. Einer Festsetzung dazu bedarf es aber nicht, da die Einfriedung zu den Nachbargrundstücken städtebaulich und planungsrechtlich ohne Relevanz ist.</p>
Lfd. Nr. 5 Öffentlichkeit	<p>Anregung, für das Plangebiet entsprechend dem „Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich“ regenerative Quellen zur Wärmegewinnung oder aus der Kraft-Wärme-Kopplung durch Festsetzungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</p> <p>Die energetische Optimierung der vorhandenen wie der geplanten Bebauung obliegt dem Eigentümer. Das gilt für die Zulässigkeit der Anbringung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ebenso wie für den zu verfolgenden Energiestandard der Gebäude (z.B. KfW-40-Gebäude, Passivhaus oder Nullenergiehaus).</p> <p>Die Verortung eines Blockheizkraftwerkes bzw. einer Kraft-Wärme-Kopplung zur Versorgung des Plangebietes ist als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO in</p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
		<p>dem Gebiet möglich.</p> <p>Die Ausrichtung der Gebäude hat neben möglichen energetischen Aspekten auch der geplanten / gewünschten städtebaulichen Figur, der baulichen Dichte und den bauordnungsrechtlichen nachbarschützenden Belangen Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Notwendigkeit für verbindliche energetische Festsetzungen ist städtebaulich zu begründen. Eine solche städtebauliche Begründung ist hier nicht mit Blick auf das Plangebiet zu bringen. Eine Begründung würde jedoch hier in der allgemeinen Befürwortung der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie liegen.</p> <p>Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes bzw. die Voraussetzungen dazu, sind mit dem Vorhabenträger erörtert worden.</p> <p>Der Vorhabenträger hat bzgl. der Einrichtung eines BHKW unter der Betrachtung verschiedener Konzepte der Wärmeversorgung in dem Plangebiet eine Untersuchung erstellen lassen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Ein Blockheizkraftwerk besteht grob beschrieben aus einem Verbrennungsmotor, der einen Generator zur Stromerzeugung antreibt. Der erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz gespeist und zu erhöhten, da subventionierten Kostensätzen vergütet. Die Abwärme des Motors, der entweder mit Erdöl, Rapsöl, Ergas oder Biogasen befeuert wird, wird zur Beheizung genutzt. Insgesamt kann so ein Wirkungsgrad von ca. 80 %, wenn alle Rahmenbedingungen optimal eingehalten werden, ergeben.</p> <p>Die Erfahrungen aus vielen Wirtschaftlichkeitsberechnungen haben gezeigt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb eines BHKW's nur dann erreicht wird, wenn dieses 24 Stunden am Tag an nahezu 365 Tagen im Jahr Vollast in Betrieb ist. Weitere unbedingte Voraussetzung ist, dass zu jeder Zeit sowohl der erzeugte Strom als auch die anfallende Abwärme genutzt werden kann. Der ideale</p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
		<p>Einsatzfall für eine solche Anlage ist z.B. ein Hallenbad, in welchem ganzjähriger Heizbedarf besteht.</p> <p>Bei der Beheizung von Gebäuden besteht ganzjährig nur Heizbedarf für die Warmwasserbereitung (WWB), der jedoch vom gesamten Heizenergiebedarf nur etwa 15 % beträgt; entsprechend gering ist das Einsparpotential. In der Praxis werden BHKW's daher nur als Ergänzung zu anderen Heizquellen eingesetzt.</p> <p>Die relativ hohen Investitionskosten werden bei überschaubaren Energieeinsparungen für das vorliegende Projekt nicht zu einer wirtschaftlichen Lösung führen.</p> <p>Deshalb empfiehlt sich diese Lösung für das vorliegende Vorhaben nicht.</p>
Lfd. Nr. 6 Öffentlichkeit	<p>Grundsätzliche Zustimmung zum Gestaltplan, da ein Erhalt wesentlicher Teile des Baumbestandes zum Ausdruck kommt.</p> <p>Bedenken bzgl. der geplanten Bebauung, da wertvoller Baumbestand im Plangebiet verloren geht. Der Baumbestand sollte ergänzt werden.</p> <p>Widerspruch gegen die Aussage in der Begründung zu dem B-Plan: „Die entlang der Süd- und Ostseite vorhandene randliche Gehölzeingrünung des Verkehrsübungsplatzes soll im Falle der hochstämmigen Bäume zugunsten der zu entwickelnden Baugrundstücke entfallen.“</p> <p>Einer Abholzung von Baumbestand auf der Ostseite des Plangebietes wird widersprochen.</p> <p>Hinweis, dass an warmen Abenden im Sommer vermehrt Fledermäuse im Bereich des Baumbestandes beobachtet worden sind.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht stattgegeben.</p> <p>Siehe lfd. Nr. 4.1</p>
Lfd. Nr. 7 Öffentlichkeit	Es wird sich dem Schreiben <u>lfd. Nr. 6</u> Öffentlichkeit angeschlossen.	<p>Den Bedenken wird nicht stattgegeben.</p> <p>Siehe lfd. Nr. 4.1</p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 8 Öffentlichkeit	Es wird sich dem Schreiben <u>lfd. Nr. 6</u> Öffentlichkeit angeschlossen.	Den Bedenken wird nicht stattgegeben. Siehe lfd. Nr. 4.1

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Textliche Festsetzungen

a)

Als neue Ziffer 9

„Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen“

Für die Gebäude der 1. Baureihe Kölner Straße Nr. 13 bis 31 wird **festgesetzt**:

- Die Gebäude der 1. Baureihe Kölner Straße Nr. 13 bis 31 (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im WA sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.
- Bei Neubauten, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung der 1. Baureihe Kölner Straße Nr. 13 bis 31 sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Für die Gebäude der 1. Baureihe Kölner Straße Nr. 13 bis 31 wird **empfohlen**:

- Ein Lückenschluss mit Nebengebäuden /-anlagen und/ oder durch Einfriedungen zum Erreichen eines Immissionsschutzes insbesondere für Außenwohnbereiche und Aufenthaltsflächen für das Plangebiet östlich der 1. Baureihe Kölner Straße Nr. 13 bis 31.

Für das Plangebiet östlich der 1. Baureihe Kölner Straße Nr. 13 bis 31 wird die Realisierung folgender Maßnahmen **empfohlen**:

- die Anordnung verglaster Wintergärten zur Kölner Straße hin orientierter Wohn- und Schlafräume zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumnutzungen,
- die Umsetzung einer zur Kölner Straße hin lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone).

b)

Unter Ziffer 10 (ehemals Ziffer 9)

„Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

Ergänzend zu der festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB (Flächen zum Anpflanzen ...) wird zusätzlich das Planzeichen „Anzupflanzender Baum“ mit der textlichen Bestimmung „Standortgerechter hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 16 – 18 cm“ festgesetzt.

Hiermit soll eine gleichmäßige Begrünung der Stellplatz- und Carport-Anlagen mit Bäumen sichergestellt werden.

Begründung

a)

Änderung des folgenden Abschnittes entsprechend der Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

4.3.1.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas

Die Verkehrszuwächse lt. Verkehrsmodell (Analyse 2008) erfordern eine Änderung der zugrunde zu legenden Lärmbelastung.

Hiernach ist für die Kölner Straße eine deutliche Lärmpegelerhöhung zu berücksichtigen. Lt. abschätzender Lärmermittlung gemäß RLS-90 erreichen die Immissionspegel an den straßenzugewandten Gebäudefassaden mehr als 65 dB(A) tags.

Darüber hinaus ist das rückwärtige Plangebiet auch nachts auf der Basis aktuellerer Grundlagen erhöht belastet.

Insgesamt wird der planbedingte Verkehr aber keinen wesentlichen Mehrlärm der Gesamtlärmbelastung durch anliegerbezogenen Verkehr entlang vorgenannter Straße und der geplanten Erschließungsstraße verursachen.

Aufgrund des ohnehin schon hohen Lärmbelastungsniveaus werden für die bestehende Wohnbebauung entlang der Kölner Straße (1. Baureihe) bauliche Lärmschutzvorkehrungen im Falle von Neubau und Umbau und / oder Nutzungsänderungen erforderlich.

Ein aktiver Schallschutz für das rückwärtige Plangebiet soll aus Gründen des Städtebaus und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen. Im vorliegenden Fall werden das Trennungsgebot sowie die Ermangelung städtebaulich tragfähiger aktiver Schallschutzmaßnahmen zu Gunsten des Zieles der Entwicklung von Wohnbaufläche in dem Plangebiet / an diesem Standort nicht angewandt.

Da infolge der vorhandenen Gegebenheiten und Merkmale des Plangebietes (Topographie, Gebäudebestand, Platzverhältnisse und Gebäudehöhen, Zufahrten) eine Lärmschutzanlage nicht in Frage kommt sowie eine Abstandsregulierung ausscheidet, soll ein Schutz insbesondere für Außenwohnbereiche und Aufenthaltsflächen innerhalb der Neubaufflächen der WA₁ und WA₂ Gebiete durch Baulückenschluss mit Nebengebäuden /-anlagen und/ oder Einfriedungen eine Lärminderung, möglichst von > 10 dB(A), erreicht werden.

Es wird die Realisierung folgender Maßnahmen empfohlen:

- die Anordnung verglaster Wintergärten zur Kölner Straße hin orientierter Wohn- und Schlafräume zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumnutzungen,

- die Umsetzung einer zur Kölner Straße hin lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone),
- Ein Lückenschluss mit Nebengebäuden /-anlagen und/ oder durch Einfriedungen zum Erreichen eines Immissionsschutzes insbesondere für Außenwohnbereiche und Aufenthaltsflächen für das Plangebiet östlich der 1. Baureihe Kölner Straße Nr. 13 bis 31.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsform im Stadtbezirk Brackwede. Die Bebauung bzw. die Entwicklung der Siedlungsflächen erfolgt im Innenbereich, da nur hier potentielle Entwicklungsflächen planerisch zur Verfügung stehen. Die straßenbegleitende, vorhandene, überwiegend mehrgeschossige Bebauung ist zudem charakteristisch für den Siedlungsbau im Umfeld des Plangebietes. Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen und zu bewerten.

Für die räumliche Planung im Stadtbezirk Brackwede ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2)
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Dieses im Sinne der Innenentwicklung, Nachverdichtung eines vorhandenen bereits wohngenutzten Umfeldes.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort (Nachnutzung eines ehemaligen Geländes des Verkehrserziehungsgartens).

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

.....

b)

Ergänzung des folgenden Abschnittes zum Thema Luftschadstoffe:

4.3.1.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas

Für das Bezugsjahr 2008 ist eine Verkehrsmenge von 10.417 Kfz/24h und 9,7% LKW auf der Kölner Straße zugrunde zu legen. Da eine Überschreitung von Grenzwerten der 22. BImSchV aufgrund der Verkehrsbelastung entlang der Kölner Straße nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann, ist durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld eine Schadstoffberechnung durchgeführt worden. Die Berechnung ergibt eine Unterschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV. Auch der Verkehr der übrigen umliegenden Straßen ist so, dass im Bereich der geplanten Bebauung die Werte der 22. BImSchV eingehalten werden, Immissionskonflikte entstehen daher nicht.