

Anlage

A	Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 13a BauGB i.V.m. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB A.2 Auswertung der Entwurfsoffenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
----------	---

Anlage A.1: Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 13a BauGB i.V.m. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund der möglichen vielfältigen Betroffenheit der Bürgerschaft wie folgt durchgeführt:

1. Einsichtnahmemöglichkeit vom 11.08. bis einschließlich 15.08.2008 sowie Unterrichts- und Erörterungstermin am 21.08.2008 in der Grundschule Brake, Am Bohnenkamp 15.
2. Im Anschluss Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Vorentwurfsplanungen und zur Abgabe von Stellungnahmen zu Protokoll oder schriftlich an Bauamt oder Bezirksamt.

In Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die in der folgenden Tabelle 1 zusammengefassten mündlichen und schriftlichen Äußerungen vorgetragen worden, in Tabelle 2 wird analog die Berücksichtigung fachbehördlicher Anregungen im Planentwurf dargelegt.

Hinweis: Die Nummerierung der Stellungnahmen in den Tabellen 1 bis 5 erfolgt fortlaufend, um die Nachvollziehbarkeit in der Beschlussvorlage zu erleichtern.

Tabelle 1: Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Bürger und Bürgerinnen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
1	<p>Unterrichtungs- und Erörterungstermin mit Gelegenheit zur Äußerung am 21.08.2008</p> <p>In der Versammlung wurden zunächst die Vorgeschichte der Planung, die städtebaulichen Rahmenbedingungen und der bisher geltende alte Bebauungsplan Nr. III/Br 5 sowie der Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. III/Br 33 (Gestaltungsplan) ausführlich erläutert. Anschließend stellten die Bürgerinnen und Bürger Verständnisfragen insbesondere zum Plankonzept, zur Erschließung und zur Rechtslage der überplanten Bebauung (Bestandsschutz). Darüber hinaus wurden kritische Anmerkungen v.a. zur Erschließungssituation und zur Kostenbeteiligung der Anlieger sowie zur Nachbarschaft Wohnen - Hofstelle Bohnenkamp vorgetragen:</p> <p><u>Noch nicht beantwortete Anregungen/Fragen:</u></p> <p>1.1 Anregung: Aufgabe der Querverbindung Bohnenkamp - Lämmkenstatt für Kfz, alternativ Erschließung über Stichwege. Die beiden im Westen betroffenen Eigentümer lehnen jegliche Flächenabgabe hierfür kategorisch ab, akzeptiert würde langfristig jedoch ein Fuß-/Radweg als Querverbindung.</p>	<p>Die Fragen der Bürgerinnen und Bürger konnten überwiegend bereits in der Versammlung beantwortet werden. Hierzu wird auf das in der Anlage zu dieser Vorlage beigefügte Original-Protokoll verwiesen. Eine weitere Erörterung wird an dieser Stelle nicht für erforderlich gehalten.</p> <p><u>Berücksichtigung im Planentwurf:</u></p> <p>Zu 1.1: Im Planentwurf wurde eine Querverbindung Bohnenkamp - Lämmkenstatt für Kfz aufgegeben. Eine Fuß-/Radwegeverbindung durch das Plangebiet ist jedoch aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen und im Interesse der Schulweg-sicherung langfristig zwingend erforderlich und wurde in Anlehnung an die Festsetzung einer Wege-trasse im alten Bebauungsplan aufgenommen. Im Interesse des südwestlich gelegenen Anliegers wird die Querverbindung jedoch um ca. 10-15 m nach Norden verschoben.</p>

	<p>1.2 Frage: Ausbaustand der Straße Am Bohnenkamp / Einmündung Stedefreunder Straße und Verkehrssicherheit Einmündung Gellersbreite.</p> <p>1.3 Frage/Bitte: Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Emissionen von der Hofstelle Bohnenkamp, Konflikt Schulweg.</p>	<p>Zwecks besserer Gestaltungsmöglichkeiten für diese Wegetrasse und damit auch die rückwärtigen Bauflächen des o.g. Anliegers ggf. unproblematisch erschlossen werden können, wird eine Reduzierung auf eine Mindestbreite von 3 m jedoch nicht befürwortet. Ggf. kann im Interesse des Anliegers auch eine Überfahung durch Müllfahrzeuge erwogen werden, um Wendefläche an der Stichstraße im Westen einzusparen.</p> <p>Zur Klarstellung ist anzufügen, dass die Eigentümer erheblich von der Aufgabe des Geschosswohnungsbaus auch auf Nachbargrundstücken profitieren, da nunmehr eine abgestufte Einzel-/Doppelhausbebauung erfolgt und eine kleinteilige Vermarktung möglich ist. Zudem wird erheblich mehr Rechtssicherheit als mit dem alten Bebauungsplan erlangt.</p> <p>Zu 1.2: Der Straßenzug Gellersbreite / Am Bohnenkamp / Einmündung Stedefreunder Straße wird durch ein Fachbüro in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr nach den Ausbaustandards der Stadt Bielefeld überplant. Der Bebauungsplan Nr. III/Br 33 sichert die nach dem Vorentwurf erforderlichen Flächen. Eventuelle Schäden in der Bauphase sind von den Verursachern zu regulieren.</p> <p>Zu 1.3: Die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Emissionen von der Hofstelle Bohnenkamp konnte in der Versammlung noch nicht abschließend beantwortet werden, da das erforderliche Geruchsgutachten erst im Herbst 2008 vorgelegt werden konnte. Danach sind Bauleitplanung und Hofbetrieb grundsätzlich bei einer gegenseitigen Rücksichtnahme vereinbar:</p> <p>Die Neubebauung hat in der Randlage höhere Geruchseinträge als idealtypisch in einem Wohngebiet üblich hinzunehmen (Randlage zum landwirtschaftlich vorbelasteten Außenbereich), hierauf wird in der Plankarte bereits eindeutig zur Information der Bauinteressenten verwiesen.</p> <p>Zum anderen hat der Landwirt zu bedenken, dass der bisherige Bebauungsplan bereits seit 1971 ein Wohngebiet in der Randlage festsetzt, die Neuplanung rückt nicht wesentlich näher an den Hof heran. In der Begründung wird dieser Sachverhalt ausführlich erörtert. Das Gutachten wird den Planunterlagen im Original beigelegt und im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis ist das Vorhaben in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange vertretbar. Der Konflikt mit dem Schulweg über den Hof Bohnenkamp außerhalb des Plangebietes ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 lösbar. Es wurde versucht, eine alternative Wegeführung durch das Siektälchen zu finden, im Plangebiet bestehen aufgrund der Widerstände der heute nicht an der Planung interessierten Eigentümer im Westen aber keine Möglichkeiten hierzu.</p>
--	---	--

2	<p>2 Anlieger im westlichen Plangebiet, Schreiben vom 23.07.2008 und 21.08.2008:</p> <p>Anregungen identisch mit Punkt 1.1 (Aufgabe Querverbindung Bohnenkamp - Lämmkenstatt für Kfz, alternative Erschließung Stichwege).</p>	<p>Im Planentwurf wurde die Querverbindung Bohnenkamp - Lämmkenstatt für Kfz aufgegeben, auf die Ausführung zu Punkt 1.1 wird verwiesen.</p>
3	<p>Anliegerin im Bereich Lämmkenstatt, Schreiben vom 22.08.2008:</p> <p>Es besteht gegenwärtig kein Interesse an einer Bebauung der rückwärtigen, als Garten genutzten Freiflächen. Die Planstraße als Querverbindung bzw. Durchgangsstraße Bohnenkamp - Lämmkenstatt wird daher abgelehnt.</p>	<p>Im Planentwurf wurde eine Querverbindung Bohnenkamp - Lämmkenstatt für Kfz aufgegeben, auf die Ausführung zu Punkt 1.1 wird verwiesen. Darüber hinaus ist nochmals klarzustellen, dass der Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung darstellt und dass die Anlieger erheblich von der abgestuften Neuplanung profitieren, da auch für diese Grundstücke - im Sinne eines sinnvoll umzusetzenden Gesamtkonzeptes für den Planbereich - eine flexiblere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich wird. Insofern wäre es planerisch sinnvoller und sachgerecht im Bezug auf die Erschließungslasten, wenn sich alle betroffenen Eigentümer insgesamt an der Neuplanung konstruktiv beteiligen würden.</p>
4	<p>Landwirt der im Südwesten angrenzenden Hofstelle, Vermerk vom 15.08.2008:</p> <p>Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Emissionen von der Hofstelle.</p>	<p>Die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Emissionen von der Hofstelle erfolgt im Planverfahren auf Grundlage eines Geruchsgutachtens und nach der weiteren fachbehördlichen Abstimmung im Planverfahren. Auf die Ausführungen zu Punkt 1.3 wird verwiesen.</p>
5	<p>Anliegerin im Bereich Gellersbreite /Privatweg, Schreiben vom 24.08.2008:</p> <p>Der breite Privatweg in Höhe der Kanaltrassen nach Westen könne nicht akzeptiert werden, warum müsse so vielen Leuten Wegerecht eingeräumt werden ? Die Kanaltrassen seien bereits eine Fehlplanung der Stadt. Kann der Weg nach Norden verschoben werden ?</p>	<p>Die Kritik an den Kanaltrassen wird als unzutreffend zurückgewiesen. Die Trassen waren bereits im alten Bebauungsplan enthalten und wurden notwendig zur Entwässerung der nordwestlich im Bereich Lämmkenstatt gelegenen Bauflächen. Die seit 1971 zögerliche und unvollständige Umsetzung der Planung und vollständig unterschiedliche Eigentümerinteressen können nicht einseitig der Stadt Bielefeld angelastet werden. Das Wegerecht ist planerisch lediglich für 2 weitere Grundstücke vorgesehen und damit vertretbar. Die Breite der Trasse und die im Grundbuch im August 2008 vorgenommene (hier kritisierte) Eintragung resultieren aus dem Erfordernis, dass angesichts des Wunsches der Bauherren nach einem</p>

		<p>Baubeginn vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 die Kanaltrassen langfristig in ausreichender Breite angefahren und unterhalten werden müssen.</p> <p>Der UWB, GB Stadtentwässerung benötigt im Regelfall mindestens 5,5 m breite Trassen und hat eine entsprechende Ausweisung als Privatweg gefordert. Als Kompromiss wird hier ein 4 m breiter Privatweg mit einem südlich angrenzenden ca. 2 m breiten Unterhaltungs- und Leitungsrecht vorgeschlagen. Somit können die Antragsteller diesen Bereich angemessen als Vorgarten und Abstandsgrün nutzen, jedoch nicht überbauen oder umfangreich bepflanzen.</p>
--	--	---

Tabelle 2: Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
6	<p>Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 11.08.2008:</p> <p>Es wird gebeten, die privaten Wohnwege in kompletter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten u.a. zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld festzusetzen. Darüber hinaus soll in der Begründung ein Hinweistext auf Baumpflanzungen an Leitungstrassen aufgenommen werden.</p>	<p>Die Anregungen wurden im Entwurf eingearbeitet.</p>
7	<p>moBiel, Schreiben vom 15.07.2008:</p> <p>Es wird um konkrete Beschreibung der benachbarten Buslinien in der Begründung gebeten. Eine zusätzliche Wegeverbindung aus dem Plangebiet Richtung Lämmkenstatt sei sinnvoll, um die Buslinien besser erreichen zu können.</p>	<p>Die Beschreibung der Buslinien erfolgt in der Begründung. Eine zusätzliche Wegeverbindung wäre auch städtebaulich wünschenswert, angesichts des umfangreichen Gebäudebestandes im Norden und der vielfältigen Widerstände der umgebenden Eigentümer gegen die Erschließungsplanung erscheint dieses jedoch unrealistisch.</p> <p>Die Anregungen wurden im Entwurf eingearbeitet.</p>
8	<p>Polizeipräsidium Bielefeld, Schreiben vom 23.07.2008:</p> <p>Es wird um Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte im konkreten Bebauungsplan gebeten. Vorgärten und Bepflanzungen sind entsprechend zu gestalten, Sichtbehinderungen und Angsträume sind möglichst zu vermeiden. Carports und Garagen sind vom</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der bei derartigen Plangebieteten üblichen Festsetzungen beachtet, angesichts des umfangreich vorhandenen, verfestigten Bestandes können hier nachträglich jedoch kaum Verbesserungen durchgesetzt werden.</p>

	<p>Straßenraum abzurücken. Die Bauherren sollten auf kriminalpräventive Beratungsmöglichkeiten hingewiesen werden.</p>	
9	<p>Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 09.07.2008:</p> <p>Es werden erhebliche Bedenken aufgrund der Nähe zum Hof im Südwesten vorgetragen, eine entsprechende Konfliktlösung sei notwendig.</p>	<p>Die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Emissionen von der Hofstelle erfolgt im Planverfahren auf Grundlage eines Geruchsgutachtens und gemäß den Ergebnissen der fachbehördlichen Abstimmung im weiteren Planverfahren. Auf die Ausführungen zu Punkt 1.3 wird verwiesen.</p>
10	<p>Deutsche Telekom, Schreiben vom 21.07.2008:</p> <p>Es wird auf Anlagen der Telekom im Straßenbestand verwiesen und um frühzeitige Beteiligung beim Straßenausbau gebeten.</p>	<p>Die Hinweise sind im Zuge der Planrealisierung zu beachten, auf Ebene des Bebauungsplanes ist kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.</p>

Anlage zu Tabelle 1:

2

Bauamt, 05.09.2008, 3208
600.12 PflWV

Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 „Gellersbreede“ am 21.08.2008 in der Grundschule Brake, Am Bohnenkamp 15

Beginn: 18.01 Uhr
Ende: 18.54 Uhr

Teilnehmer:

Herr Rührer, Bezirksvorsteher BV Heepen
Herr Tischmann, Planungsbüro Tischmann & Schrooten
Herr Bayer, 600
Herr Pfeiffer, 600
ca. 30 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Rührer begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und stellt die anwesenden Vertreter der Verwaltung vor. Er erläutert die Ziele und Zwecke sowie den Ablauf der Veranstaltung. Er weist auf die Möglichkeit hin, schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen im Bauamt abzugeben und erklärt, dass diese Stellungnahmen in die Erarbeitung des Entwurfes fließen werden.

Herr Tischmann stellt sich vor und erklärt, dass er von der Stadt und Grundstückseigentümern mit der Erarbeitung der Planung beauftragt wurde. Mittels Beamers stellt er verschiedene Planzeichnungen auf der Leinwand dar. Unter anderem zeigt er die Plangebietsgrenzen und weist dabei auf die verschiedenen Bereiche (bebau/unbebau) hin. Am rechtsgültigen Bebauungsplan erläutert er dessen Festsetzungen. Diese Planung ging an den Interessen der Eigentümer vorbei, zuletzt wurden einzelne Baufelder im Vorgriff auf den aufzustellenden Bebauungsplan bereits zur Bebauung freigegeben, die Straße am Bohnenkamp liegt teilweise in einem noch älteren Bebauungsplan und soll in dieses Planverfahren für einen Teilbereich mit einbezogen werden. Weiterhin zeigt und erläutert Herr Tischmann den Bestandsplan und die an dieser Stelle bestehende planerische Herausforderung zur gerechten Abwägung der privaten Belange untereinander. Dies verdeutlicht er auch an Fotos vom Plangebiet. Herr Tischmann zeigt das Plankonzept der neuen Planung mit der Erschließung. Er weist darauf hin, dass kein Durchgangsverkehr in das Gebiet geholt werden soll; eine Fußwegeverbindung ist umzusetzen. Ein erster Abschnitt soll von Süden aus erschlossen werden mit einer Wendemöglichkeit. Später soll dann eine weitere Erschließung von Norden realisiert werden. Er weist darauf hin, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und erläutert, dass unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erarbeiten sind. Planungsziel ist die Schaffung von Einfamilienhausbebauung.

Zu der Planung werden nachstehend aufgeführte Anregungen und Fragen vorgebracht:

- Herr Heiler berichtet, dass andere große Baugebiete auch nur mit einer Erschließung auskommen. Er befürchtet eine Rennstrecke auf dem Weg zur Schule. Die Straße hat mindestens 10 % Gefälle, hierdurch ergeben sich Gefahren besonders im Winter. Er befürchtet, dass Fahrzeuge in sein Wohnhaus fahren werden. Die im Eigentum Dröge und Heiler stehenden Baugrundstücke werden nicht abgegeben. Er hat bereits 20.000,00 Euro für eine Baustraße aufgewendet und einen über 100 qm großen Feuerwehrwendeplatz anlegen müssen. Für diese Planung wird es von ihm keine Zustimmung geben. Weiterhin fragt er, wer die Kosten für den Straßenbau übernehmen soll. Diese Straße ist Voraussetzung für eine Bebauung.
Herr Tischmann legt dar, dass die Straße einen gewissen Abstand zum Gebäude halten muss. Durchgangsverkehr soll nicht in das Gebiet geholt werden. Eine alte Fußwegeverbindung bzw. Straße war bereits vorgeplant, hier ist eine planerische Entscheidung noch endgültig zu treffen.
- Frau Heiler schlägt eine alternative Erschließung durch eine nördlich der derzeit geplanten Erschließung gelegene Stichstraße vor.
- Herr Schulz fragt nach dem Ausbaustand der Straße Am Bohnenkamp in der Einfahrt zur Stedefreuder Straße.
Herr Tischmann erläutert, dass es hierzu noch keine abschließende Auskunft erteilt werden kann. Er verweist auf den zurzeit gültigen Bebauungsplan, der eine Erschließungsbreite vorsieht, die nicht mehr benötigt wird. Ein Fachingenieurbüro ist mit der konkreten Ausbauplanung beauftragt, das Ergebnis bleibt abzuwarten. Auf Nachfrage bestätigt Herr Tischmann, dass der Ausbau nur bis zur Gellersbreede vorgenommen werden soll.
- Herr Dopheide fragt nach dem Bestandschutz für die Häuser der Straße Am Bohnenkamp. Die Lkws können von dieser Straße nicht in einem Zug in die Straße Gellersbreede einbiegen. Zuletzt wurde in dem Kurvenverlauf von den Stadtwerken ein Laternenpfahl gesetzt. Er befürchtet Schäden auf den Flächen vor den Häusern durch den Lkw-Verkehr.
Herr Tischmann legt dar, dass im Bebauungsplan hierzu keine Regelungen aufgestellt werden. Er sichert jedoch zu, die Informationen an den Vorhabenträger bzw. die zuständigen Fachämter und die Stadtwerke weiterzuleiten. Des Weiteren erläutert er, dass die bestehende Bebauung dadurch profitiert, dass der neu aufzustellende Bebauungsplan im Gegensatz zu der alten Planung eine weniger starke Verdichtung vorsieht.
- Herr Bohnenkamp spricht die von seinem Hof ausgehenden Emissionen in Bezug auf Lärm und Gerüche an. Die Schüler auf dem Weg zur Grundschule gehen über seinen Hof. Hierbei kommt es zu gefährlichen Situationen, wenn er Ladetätigkeiten mit dem Trecker ausführt.
Herr Tischmann verdeutlicht, dass er nur zu den Bebauungsplanaspekten Stellung nehmen kann. Bereits der alte Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung vor. Für die Grundstückseigentümer wurden Baurechte für ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Hieran muss sich auch die Hofstelle messen lassen. Im weiteren Verfahren soll ein Gutachter die Situation untersuchen und eine Grundlage für eine Lösung schaffen. Denkbar ist beispielsweise statt eines Reinen Wohngebietes ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen und die Randbereiche mit einem Hinweis bezüglich der Geruchsemissionen zu kennzeichnen. Das Thema ist bekannt und es soll als Chance für eine Bestandssicherung und mehr Rechtssicherheit für die Hofstelle gesorgt werden.

Herr Bohnenkamp macht deutlich, dass bei einer neuen Planung im Gegensatz zu der alten aus den 70er Jahren die Belange seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit auch zu berücksichtigen sind. Herr Tischmann erläutert, dass das alte Baurecht hierauf keine Rücksicht genommen hat, aber im Verfahren des aufzustellenden Bebauungsplanes Verbesserungen erzielt werden sollen. Herr Bohnenkamp schlägt einen bepflanzten Wall als Lärmschutz vor. Er weist darauf hin, dass nachts teilweise stundenlang das Gebläse beim Abladen von Getreide aufleuchtet. Auf Nachfrage von Herrn Tischmann sichert Herr Bohnenkamp zu, dass der Gutachter sich die Anlagen auf dem Hof ansehen darf. Weiterhin erläutert Herr Bohnenkamp, dass er wegen der Nähe zur Grundschule die Schweinehaltung aufgeben hat. Zurzeit hat er 46 Kühe, davon 35 geschlechtsreife Tiere, die entsprechenden Lärm verursachen können. Herr Heiler macht deutlich, dass mit den Einschränkungen der Festsetzungen Nachteile für die betroffenen Grundstückseigentümer einhergehen. Weiterhin macht er deutlich, dass ihm bewusst war, an welcher Stelle er sein Haus errichtet.

Es wird danach gefragt, ob der alte Bebauungsplan flächenmäßig größer ist und die Planung, soweit nicht durch die Neue erfasst, bestehen bleibe.

Herr Tischmann bestätigt, dass der alte Bebauungsplan eine größere Abgrenzung hat. Es wurde mit dem Bauamt eine vernünftige Abgrenzung des neu aufzustellenden Planes gesucht und er zeigt an der Karte die Gründe für die gewählte Abgrenzung. Der alte Bebauungsplan wird somit nur teilweise überplant und nicht aufgehoben. Von einem Bürger wird dargelegt, dass zurzeit kein Handlungsbedarf für die nicht erfassten Flächen bestehe, weil es sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse um ein schwieriges Gebiet handele und keine Eingkeit der Grundstückseigentümer zu erzielen sei.

Herr Heiler führt aus, dass die Straße später gemäß der Planung gebaut werden müsse und er fragt nach den Kosten hierfür.

Herr Tischmann legt dar, dass die Kosten für den Bau bis zur Wendeanlage durch die erschlossenen Eigentümer der Grundstücke gemäß dem Verursacherprinzip zu tragen sind. Es ist eine Abwägung zwischen dem Straßenbau und dem Interesse an der Bebauung herzustellen. Herr Heiler kritisiert, dass für seine Baugrundstücke der Straßenbau mehr Geld in Anspruch nehmen werde, als durch zwei Baugrundstücke zu erzielen sein wird. Er schlägt daher vor, eine private Erschließung zu ermöglichen. Weiterhin bemängelt Herr Heiler, dass der Plan gegenüber den ersten Gesprächen die hierzu geführt wurden, noch nicht geändert wurde. Herr Tischmann beschreibt das Verfahren, in dem Bauleitpläne in die politische Beratung und anschließend in die Öffentlichkeitsbeteiligung eingebracht werden. Herr Rütter skizziert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Herr Heiler kritisiert das Vorgehen der Vermesser, die seine Grundstücke ohne Erlaubnis betreten haben und Pfähle in die Erde gesetzt haben. Er will nicht erneut für einen Kanal bezahlen müssen, weiterhin will er nicht erneut die Wiederherstellung der Flächen nach dem Kanalbau übernehmen.

Auf Nachfrage von Herrn Tischmann erklärt Herr Heiler, dass er mit einem Fußweg leben könne, wenn denn die Grundstücke bebaut sein werden. Er könne sich einen Fußweg oder eine 3 m breite private Straße vorstellen. Er weist erneut auf das 13 m Gefälle in dem Gebiet hin.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt für einen sicheren Fußweg für die Schüler sorgen müsse. Herr Rütter bestätigt, dass die Stadt bei öffentlichen Schulwegen in der Pflicht sei.

Es wird auf die Gefahr, die durch das Fahren mit überhöhter Geschwindigkeit auf der Straße Lämmkenstatt ausgeht, hingewiesen. Für den Fall, dass eine weitere Einmündung in das Plangebiet geschaffen wird, wird zusammen mit der Einmündung Kühlienweg eine versetzte Kreuzung als weitere Gefahrenstelle befürchtet. Die Straße liegt deutlich höher als die anliegenden Grundstücke. Daher ist eine entsprechende Befestigung zu den Grundstücken zu schaffen. Zurzeit ist die Oberkante des Grundstückszauns die Höhe der Straße.

Herr Heiler bemängelt, dass der Schulweg über das Siek verlaufe, welches nicht begehbar sei.

Herr Tischmann führt aus, dass diese Probleme bekannt sind. Hier wird eine kleine Brücke notwendig sein, auch der Umgang mit dem Baumbestand ist zu prüfen. Er verweist hierzu auf die zu erstellenden Beschlussvorlagen für den weiteren Bebauungsplanverlauf. Herr Bohnenkamp ergänzt, dass es einen Vertrag mit ihm über eine Brücke über das Siek geben solle.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht wurden, sichert Herr Rütter einen sorgfältigen Umgang mit den vorgebrachten Argumenten und Anregungen zu und schließt den Unterrichts- und Erörterungstermin.

I. A.

 Pfeiffer

Vfg.

1. Durchschrift an
 a) Herr Tischmann
 b) 162
 c) 600.51

2. Z. d. A.

I. A.

 Pfeiffer

Anlage A.2: Auswertung der Entwurfsoffenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden wurde im April und Mai 2009 durchgeführt. Folgende Anregungen sind aus der Öffentlichkeit (Tabelle 3) und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Tabelle 4) eingegangen:

Tabelle 3: Stellungnahmen der Öffentlichkeit		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Bürger und Bürgerinnen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
11	<p>Anliegerin im Bereich Lämmkenstatt, Schreiben vom 05.05.2009:</p> <p>Gegenüber den früheren Entwürfen sei der neue Planstand vom 09.03.2009 ein großer Fortschritt. Nach wie vor sei sie mit ihren Nachbarn aber einer Meinung und nicht an einer Ausweisung von Bauland interessiert.</p> <p>Aus diesem Grund sei auch der Fuß- und Radweg vom Wendepplatz zur privaten Zuwegung des Grundstückes Lämmkenstatt 18a im Westen überflüssig. Die Bewohner der Mehrfamilienhäuser Stedefreunder Straße und Lämmkenstatt 26-32 hätten keinen Vorteil davon. Die Stedefreunder Straße und die Lämmkenstatt hätten beiderseits Bürgersteige, so dass der geplante zusätzliche Fuß-/Radweg nicht notwendig sei. Im östlichen Plangebiet sei die Stedefreunder Straße ebenfalls leicht erreichbar. Außerdem sei zu berücksichtigen, dass durch die hier vorgesehenen Einfamilienhäuser glücklicherweise eine zu dichte Besiedelung entfällt.</p> <p>Der geplante Spielplatz müsste näher an die Mehrfamilienhäuser, z.B. auf die Flurstücke 764, 978, 982 und 983 gelegt werden, damit er auch wirklich von den dort lebenden Kindern angenommen wird. Die übrigen Einfamilienhäuser haben meistens ausreichend große Gärten, so dass hier ein Spielplatz nicht unbedingt nötig wäre.</p> <p>Die Einwenderin spreche sicherlich im Namen vieler Anwohner, wenn für den Erhalt größerer Grün- und Brachflächen plädiert wird.</p>	<p>Die Aussage, das aktuelle Plankonzept sei ein „großer Fortschritt“, wird zur Kenntnis genommen. Dieses bestätigt die grundlegende Zielsetzung der Planung, in der schwierigen Situation mit teilweise bestehender Bebauung und unterschiedlichsten Eigentümerwünschen eine angemessene Kompromisslösung für die Überplanung der bisher im alten Bebauungsplan festgesetzten verdichteten Bebauung zu finden.</p> <p>Ergänzend ist nochmals klarzustellen, dass der Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung darstellt und dass die Altanlieger erheblich von dieser abgestuften Neuplanung profitieren, da auch für deren noch unbebaute Grundstücke - im Sinne eines sinnvoll umzusetzenden Gesamtkonzeptes für den Planbereich - eine flexiblere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich wird. Insofern wäre es planerisch sinnvoller und sachgerecht im Bezug auf die Erschließungslasten, wenn sich alle betroffenen Eigentümer insgesamt an der Neuplanung konstruktiv beteiligen würden.</p> <p>Die Festsetzung des Fuß-/Radweges als Ost-West-Verbindung ist vor diesem Hintergrund nach wie vor städtebaulich ausdrücklich geboten, um langfristig die notwendige Durchlässigkeit des Quartiers zu Gunsten der Neubebauung zu sichern. Die Erschließungsqualität im Gebiet ist heute unbefriedigend, da i.W. private Anschlüsse an die umgebenden Straßen bestehen, die langfristig nicht öffentlich nutzbar sind.</p> <p>Der geplante Spielplatz wird nach intensiver Erörterung in der gewählten Lage vorgesehen. Dieser Spielplatz dient nicht der bestehenden Altbebauung, sondern ist auf den durch die Stadt Bielefeld errechneten Bedarf für die Neuplanung abgestellt.</p> <p>Die allgemeine Aussage bzgl. des Erhaltes größerer Grün- und Brachflächen ist sehr unbestimmt. Die grundlegende bauliche Nutzung der bereits teilweise</p>

		<p>erschlossenen Fläche ist städtebaulich sinnvoll und wird beibehalten (siehe Begründung). Die Abstufung der bisher im alten Bebauungsplan festgesetzten Geschosswohnungsbauten in Richtung Ein-/Zweifamilienhausgebiet ist i.Ü. ganz im Sinne dieser Anlieger.</p> <p>Die Anregungen werden somit <u>zurückgewiesen</u>.</p>
12	<p>Anlieger-Ehepaar am Bohnenkamp im südlichen Plangebiet, Schreiben vom 12.05.2009:</p> <p>Zu dem neuen Bebauungsplan „Gellersbreede“ wird Einspruch eingelegt. Durch diese Bebauung ergäbe sich durch die aufkommende Lärmbelästigung der Autos eine wertmindernde Lebensqualität. Dazu käme noch die Bebauung, die sich über mehrere Jahre hinziehen würde, Baufahrzeuge würden zu einer erheblichen Lärm- und Staubbelastung führen. Nach dem neuen Bebauungsplan käme dann nur der Bohnenkamp als Wegstrecke in Frage, wobei früher auch eine Wegführung nach oben zur Lämmkenstatt geplant war.</p> <p>Durch den Bau der 2 Häuser an der Gellersbreede 2008+2009 habe man schon den Lärmpegel und die Schmutzbelastung kennengelernt. Bei der geplanten Bebauung würde das Verkehrsaufkommen sehr hoch sein. Es wird gefragt, warum dieses alles über nur eine Wegstrecke laufe. Außerdem müsste die Gellersbreede zu diesem Zeitpunkt schon eine verkehrsberuhigte Zone sein, da manche Autofahrer meinen, es wäre eine Rennstrecke. Es wird darum gebeten, auch einmal die Situation der Anlieger zu überdenken. Vielleicht gäbe es ja eine andere Lösung.</p>	<p>Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind u.a. Geschosswohnungsbauten und eine 9 m breite Straßenführung Gellersbreede/Am Bohnenkamp vorgesehen. Eine untergeordnete Straßenverbindung besteht in Richtung Stedefreunder Straße, zur Lämmkenstatt ist keine durchgehende Planstraße vorgesehen worden.</p> <p>Die Abstufung der bisher im alten Bebauungsplan festgesetzten Geschosswohnungsbauten in Richtung Ein-/Zweifamilienhausgebiet mit Begrenzung der Wohneinheiten etc. führt zu einer deutlichen Entlastung der Altanlieger von Bautätigkeit, Verkehr und ggf. auch Erschließungsbeiträgen gegenüber der nach der bisherigen Rechtslage möglichen Bebauung. Die hiermit noch verbundenen Auswirkungen werden als zumutbar bewertet, Emissionen und Belästigungen durch Bautätigkeit sind zeitlich klar begrenzt. Zudem liegt auch das Wohnhaus von der Straße deutlich zurückgesetzt.</p> <p>Die Anregungen werden somit <u>zurückgewiesen</u>.</p>
13	<p>Westf.-lippischer Landwirtschaftsverband e.V., Kreisverband Bielefeld für den Landwirt der im Südwesten angrenzenden Hofstelle, Schreiben vom 13.05.2009:</p> <p>1.) Das Mitglied, Herr ..., Am Bohnenkamp 11, hat den Verband zur Stellungnahme beauftragt und bevollmächtigt. Das Mitglied ist Landwirt und bewirtschaftet auf dem Grundstück „Am Bohnenkamp 11“ einen Milchviehbetrieb. Es werden ca. 45 Rinder gehalten. Aufgrund der Nähe seiner Hofstelle und seines Silagelagerplatzes zum Bebauungsplangebiet sei mit erheblichen Nachbarkonflikten durch Gerüche, Staub und Lärm zu rechnen. Die Silageplatte befindet</p>	<p>Zu 1.) Die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Emissionen von der Hofstelle erfolgt im Planverfahren auf Grundlage eines Geruchsgutachtens und gemäß fachbehördlicher Abstimmung. Die Stellungnahme wurde zunächst dem Gutachter und dem Umweltamt zur fachlichen Bewertung übergeben. Das Umweltamt (Anlagenbezogener Immissionsschutz) hat nach nochmaliger Prüfung festgehalten, dass die Bedenken des WLW von dort nicht geteilt werden. Der Gutachter hat die Aussagen des Fachamtes nochmals bestätigt.</p>

<p>sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Die Entfernung zu den geplanten Wohngebäuden beträgt lediglich 80 Meter. Verschärfend käme hinzu, dass das Plangebiet in der Hauptwindrichtung zur Hofstelle liegt. Aufgrund des sich geradezu aufdrängenden Konfliktpotenzials hat der Planungsträger ein Geruchsmissionsgutachten anfertigen lassen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet mit zum Teil mehr als 20 % Jahresstunden mit Geruchsmissionen zu rechnen sei.</p> <p>Der nach der Geruchsmissionsrichtlinie vorgesehene Grenzwert für Wohngebiete von bis zu 10 % Jahresstunden werde damit erheblich überschritten. Dabei könne es keine Rolle spielen, ob Wohnhäuser in Bereichen mit bis zu 20 % und mehr Geruchsstunden konkret vorgesehen sind oder nicht. Denn zum Wohnen gehöre regelmäßig auch das Wohnumfeld, d.h. Gärten und sonstige Grünflächen. Die Grenzwerte nach der Geruchsmissionsrichtlinie gelten für das gesamte Plangebiet.</p> <p>Verschärfend käme hinzu, dass bei der Geruchsausbreitung der Jahresmittelwert der Windgeschwindigkeit an der Wetterstation in Bad Salzuflen zugrunde gelegt wurde. Selbst der Gutachter würde einwenden, dass die mittlere Windgeschwindigkeit in der näheren Umgebung des Plangebiets mit 3m/s um mehr als 10 % höher ist als in Bad Salzuflen. Die tatsächlich zu befürchtenden Geruchsbelastungen würden daher voraussichtlich noch größer sein, als im Gutachten festgestellt.</p> <p>Zweifelhaft erscheine auch die Annahme, dass selbst bei einem Viehbestand von 60 Stück Milchvieh im überwiegenden Teil des Plangebietes der Immissionswert eingehalten werden könne. Bei der Alternativrechnung werde nicht berücksichtigt, dass in diesem Falle auch ein entsprechend größerer Bedarf an Silagelagerplatz bestünde, mit einer entsprechenden Erhöhung der Geruchsmissionen. Auf die zu erwartende Staub- und Lärmbelastung gehe das Gutachten überhaupt nicht ein.</p> <p>2.) Darüber hinaus würden entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets ein Fußgänger- und Radweg fehlen, der eine öffentliche Wegeverbindung zwischen dem östlichen Teil des Weges „Am Bohnenkamp“ und der Schule schafft. Bislang würden die Schüler regelmäßig über den Hof des Mitglieds laufen und den Hofbetrieb behindern.</p>	<p>Es ist richtig, dass der für Wohngebiete idealtypische Geruchs-Immissionswert der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) von 10 % der Jahresstunden im südwestlichen Planbereich im Bestand mit 45 Stück Milchvieh und bei einer angemessenen Erweiterung des Viehbestandes auf 60 Stück Milchvieh auf der Hofstelle überschritten wird.</p> <p>Auf den Grundstücken in der südwestlichen Gebietsrandlage werden im Bereich der Wohngebäude und der hausnahen Freiräume/Terrassen bei 60 Stück Milchvieh Wahrnehmungshäufigkeiten von ca. 13-14 % der Jahresstunden erwartet. Häufigkeiten mit Geruchsfeststellungen zwischen 15 und 20 % der Jahresstunden werden an der Gebietsgrenze insbesondere im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes erreicht, der für eine Wohnnutzung so nicht zur Verfügung steht.</p> <p>Die in der Stellungnahme erwähnten mehr als 20 % der Jahresstunden mit Geruchsfeststellungen liegen außerhalb des Planbereiches. Auf Gutachten und Begründung (Kapitel 5.5.3) wird verwiesen.</p> <p>Es ist richtig, dass mit der GIRL flächenhafte Darstellungen einer Geruchsbelastung erfolgen. Bei der Beurteilung einer konkreten Geruchseinwirkung wird allerdings – den allgemeinen Belästigungskriterien des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgend – der unmittelbare Freiraum (ggf. der Freisitz bzw. die Außenterrasse als Außenwohnbereich) beurteilt und nicht die gesamte und im Einzelfall ggf. auch nicht zur Wohnnutzung verfügbare Grundstücksfreifläche (hier z.B. der zu erhaltende Gehölzrandstreifen).</p> <p>Die auf einer Siloplatte gelagerte Silage wurde im Geruchsgutachten ausdrücklich berücksichtigt. Die Bedenken des WLV sind hier, wie bei der angesetzten meteorologischen Zeitreihe – nicht ganz nachvollziehbar. Die zur Beurteilung herangezogenen Wetterdaten sind aus Sicht des Fachamtes weiterhin aufgrund der weitgehenden Übereinstimmung auf das Plangebiet übertragbar.</p> <p>Es ist richtig, dass durch die Hofstelle „Bohnenkamp“ verursachte Lärm- und Staubemissionen nicht gutachterlich, sondern durch die Fachdienststelle eigenverantwortlich bewertet wurden. Eine Staubbelastung wurde von hier aufgrund bekannter und vergleichbarer Hofstellen allenfalls auf der Hofstelle selbst gesehen und ist für das Plangebiet daher auszuschließen. Mit Blick auf evtl. Lärmeinwirkungen werden mögliche lärmrelevante Aktivitäten bereits jetzt durch vorhandene Wohngebäude im Nahbereich zur Hofstelle markiert und begrenzt. Bereits die vorhandene städtebauliche Situation erfordert für den Hofstellenbetreiber eine erhöhte Rücksichtnahme im Nachbarschaftsverhältnis. Eine unzulässige Lärmbelastung im geplanten Wohngebiet wird sich daher allein aufgrund vorhandener betrieblicher Einschränkungen nicht einstellen.</p>
--	--

<p>3.) Außerdem sei das Mitglied Eigentümer des Wohnhauses an der Straßenecke „Stedefreunder Straße/Am Bohnenkamp“. Nach der vorliegenden Planung soll beinahe die gesamte Straßenanbindung im Plangebiet über den Weg „Am Bohnenkamp“ an die „Stedefreunder Straße“ erfolgen. Das Mitglied rechne daher mit erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen für sein Wohnhaus durch den zusätzlichen Verkehr vor seiner Terrasse und damit mit einem erheblichen Wertverlust für sein Haus.</p>	<p>Zu bedenken ist auch, dass die im Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 5 vorhandene Bebauung - festgesetzt als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO - und die noch nicht ausgeschöpften Baumöglichkeiten gemäß Bebauungsplan Nr. 5 hier bereits Baurechte darstellen, die auch aus Sicht der Landwirtschaft seit etwa 1970 allgemein zu berücksichtigen waren. Die bisher im Südwesten in Richtung Hofstelle festgesetzten Baugrenzen werden durch die Planänderung nach Süden hin eingehalten, z.T. auch geringfügig um 1-4 m zurückgenommen. Die Gebäude rücken somit nicht näher an den Emissionsschwerpunkt des Hofes heran. Die gliedernde Gehölzstruktur, die eine intensive Gartenutzung im Südwesten erheblich eingrenzt, ist bisher gar nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Da die Wohnbebauung in der Siedlungsrandlage wie in der Begründung dargelegt nicht idealtypische Wohnruhe und Ungestörtheit vor z.B. ortsüblichen landwirtschaftlichen Gerüchen wie innerhalb eines Siedlungsgebietes erwarten kann, sondern im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme die Nachbarschaft beachten muss, wird die Planung nach alledem auch unter Berücksichtigung einer behutsamen Erhöhung des Viehbestandes auf bis etwa 60 Stück Milchvieh aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und in der Bauleitplanung in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange mit- und untereinander für vertretbar gehalten. Im Ergebnis wäre ein gegenüber dem bisherigen Planungsrecht erfolgender Verzicht auf die Überplanung der Randlage unverhältnismäßig.</p> <p>Zusätzlich ist im Zusammenhang mit der Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche zu berücksichtigen, dass die Existenz der Milchviehhaltung am Rande des Baugebietes wohl auch Ergebnis historischer Entwicklungen unter verschiedenen naturräumlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen ist. Beide Nutzungen – Wohnen und Milchviehhaltung – sind im Ortsteil durch die Parallelität beider Funktionen charakterisiert. Landwirtschaftliche Aktivitäten mit unvermeidlichen (begrenzten) Geruchsimmissionen im Bereich der Nahtstelle zwischen Außenbereich und Siedlungsrand bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme sind auch aus diesem Grund vertretbar. Der Betrieb ist zudem durch den angrenzenden schützenswerten Talzug und durch das Landschaftsschutzgebiet im Entwicklungsspielraum begrenzt.</p> <p>Das südwestliche Plangebiet wird zudem gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, um sowohl die derzeitigen Eigentümer als auch die künftigen Bewohner im Neubaubereich über diese noch vertretbare Vorbelastung im Interesse der Betriebsicherung des Landwirtes zu informieren. Hierin wird im Vergleich zum alten Bebauungsplan mit einem</p>
---	---

		<p>reinen Wohngebiet WR ohne jede Bezugnahme auf den Betrieb eine Verbesserung der betrieblichen Belange gesehen. Der Gutachter hat die Aussagen des Fachamtes nochmals bestätigt.</p> <p>Zu 2.) Die Anlage eines Fuß-/Radweges im Plangebiet an der Südwestgrenze ist geprüft worden, ist aber u.a. aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Deshalb wird versucht, eine sinnvolle und eher umsetzbare Wegebeziehung Richtung Westen innerhalb des Baugebietes zu erreichen, die jedoch von Anliegern ebenfalls wieder kritisiert wird (s.o., lfd. Nr. 11).</p> <p>Die angesprochene Problematik der Wegebeziehung über den Hof wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/Br 33 nicht direkt berührt. In dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. III/Br. 8, der u.a. den an die Hofstelle im Südwesten angrenzenden Schulstandort vorbereitet hatte, ist der Weg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Auf diese Planung wird verwiesen, der Bebauungsplan Nr. III/Br 33 kann hiervon unabhängig überarbeitet werden.</p> <p>Das Konfliktpotenzial wird außerdem im Bebauungsplan Nr. III/Br 33 durch die o.g. Herabstufung auf ein Ein-/Zweifamilienhausgebiet mit mittelfristig höherer Realisierungsmöglichkeit u.a. für die o.g. Wegeführung und insgesamt geringerer Bevölkerungszahl auch eher gemindert.</p> <p>Zu 3.) Die Bebauungsplan-Neuaufstellung berücksichtigt die privaten Belange des Eigentümers in besonderer Weise. Im alten B-Plan war das Wohnhaus Ecke Stedefreunder Straße/Bohnenkamp überplant und lag außerhalb der überbaubaren Flächen. Zudem wurde eine sehr großzügige Einmündung auf die Stedefreunder Straße vorgesehen, die bis direkt an die südöstliche Hausecke führte (höheres Verkehrsaufkommen durch Geschosswohnungsbau).</p> <p>Die Abstufung der bisher im alten Bebauungsplan festgesetzten Geschosswohnungsbauten in Richtung Ein-/Zweifamilienhausgebiet mit Begrenzung der Wohneinheiten etc. führt zu einer deutlichen Entlastung der Altanlieger von Bautätigkeit, Verkehr und ggf. auch Erschließungsbeiträgen gegenüber der bisherigen Rechtslage. Die hiermit verbundenen Auswirkungen werden als zumutbar bewertet, Emissionen und Belästigungen durch Bautätigkeit sind zeitlich klar begrenzt. Zudem liegt das Wohnhaus von der Straße zurückgesetzt. Die Verkehrsfläche Am Bohnenkamp einschl. Einmündungstrichter wird erheblich zu Gunsten der Anlieger reduziert. Somit führt der neue Bebauungsplan entgegen der Kritik eher zu einer Wertsteigerung des Objektes.</p> <p>Die Anregungen werden somit <u>zurückgewiesen</u>.</p>
--	--	---

Tabelle 4: Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
14	<p>Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 09.07.2008:</p> <p>Die im Schreiben vom 09.07.2008 geäußerten Bedenken aus immissionsrechtlicher Sicht werden aufrecht erhalten und sogar noch verstärkt.</p> <p>Gemäß Planunterlagen liege eine rechtskräftige Bebauungsplanung aus den 70er Jahren für das jetzige Plangebiet vor. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen vom 09.07.2008 verwiesen, wobei besonders darauf hingewiesen wird, dass der Planungsträger ihm bekannt gewordene Probleme lösen muss und nicht verschieben darf.</p> <p>Es wird ausgesagt, dass eine Lösung nur darin liegen könne, dass gemäß dem Geruchsgutachten die Baugrenzen entsprechend zurückgenommen werden. Denn das Urteil des OVG Münster sei im vorliegenden Fall nicht zu übertragen, da das überplante Gebiet nicht am Rande des klassischen Außenbereichs, sondern im erweiterten Stadtbereich liegt. Eine Überplanung als Dorfgebiet erfolge ebenfalls nicht, sodass nicht erkennbar sei, wie die erhöhte Toleranzschwelle gehalten werden soll.</p> <p>Aus langjähriger Erfahrung sei im Gegenteil davon auszugehen, dass in städtischen Bereichen die Akzeptanz neuer Bürger gegenüber landwirtschaftlichen Immissionen eher geringer eingeschätzt werden muss. Darüber hinaus sei zu bezweifeln, dass mit einer Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB der öffentlich-rechtliche Anspruch auf „gesundes Wohnen“ aufgehoben werden kann.</p>	<p>Die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Emissionen von der Hofstelle erfolgt im Planverfahren auf Grundlage eines Geruchsgutachtens und gemäß fachbehördlicher Abstimmung. Verwiesen wird auf die ausführliche Darlegung zu der o.g. lfd. Nr. 13. Die abschließende Aussage, dass mit einer Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB der öffentlich rechtliche Anspruch auf „gesundes Wohnen“ nicht aufgehoben werden könne, trifft auf den vorliegenden Fall nicht zu. Hier liegen bei den in Rede stehenden Wahrnehmungshäufigkeiten mit Geruchsfeststellungen zwischen 10 und 18/19 % der Jahresstunden im Plangebiet (18/19 % Geruchseinwirkung nur in einem kleinen Bereich am bzw. im vorhandenen Gehölzbestand im südwestlichen Bereich) keine ungesunden Wohnverhältnisse vor. Hierauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 5.5.3 ausführlich eingegangen, auf das Gutachten wird ergänzend verwiesen.</p> <p>Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u>.</p> <p><i>(Anmerkung: Das OVG Münster führt in der Entscheidung vom 26.04.2007 (AZ.: 56/18-4 7 D 4/07 NE, siehe Gutachten, S. 4) aus: „Das Wohngebiet östlich des Betriebes ... liegt jedoch am Rande zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Aus diesem Grunde ist grundsätzlich eine stärkere Geruchsbelastung hinzunehmen als sie für ein allgemeines Wohngebiet gilt, das nicht am Rande zum Außenbereich liegt. Ein Immissionswert von 0,13 kann danach als eine Art Mittelwert in etwa den Bereich zumutbarer Geruchsbelastung beschreiben.“)</i></p>

Tabelle 5: Stellungnahmen und Änderungs-/Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Lfd. Nr.	Vorschlag
15	<p>Aufweitung der Wegeparzelle Flurstück 483 im Nordosten an der Stedefreunder Straße:</p> <p>Das Feuerwehramt hat gefordert, dass der Stichweg im Nordosten als Feuerwehrezufahrt im geradlinigen Verlauf mindestens 3 m breit sein muss und im Einmündungsbereich Stedefreunder Straße nach der VVO BauO NRW zu § 5 BauO auf 5 m zu verbreitern ist. Diese Fragestellung ist mit den Beteiligten erörtert worden.</p> <p>Zusammenfassend ist der Bestand heute genehmigt, obgleich die Zufahrtsituation aus Feuerwehrsicht unbefriedigend ist. Die Wegeparzelle Flurstück 483 ist bereits ca. 3,2 m breit, die Einmündung ist jedoch zu schmal. Bei weiteren Baumaßnahmen im rückwärtigen Bereich wäre die Erschließung aus dem o.g. Grund nicht gesichert, jeder Bauinteressent benötigt daher eine sachgerechte Aufweitung der Zufahrt.</p> <p>Im Ergebnis bestand Einigkeit, dass im Bebauungsplan Nr. III/Br 33 als <u>Angebot</u> sowohl im Süden auf dem Grundstück der BGW als auch im Norden auf dem Privatgrundstück jeweils eine geringe Aufweitung festgesetzt werden soll. Durch diese zweiseitige Flächensicherung kann zu einem späteren Zeitpunkt dann eine angemessene Detaillösung gefunden werden. Im Norden steht in etwa 1,5 m Abstand vom Grenzstein allerdings ein Telefonkasten der Telekom (Einmessung liegt nicht vor), hier ist im Zuge einer späteren Ausbauplanung über Details zu entscheiden.</p> <p>Für diese geringfügige Änderung nach der Offenlage erfolgte ein ergänzendes Verfahren gemäß § 4(3) Satz 4 BauGB mit den beiden Anliegern. Sowohl die BGW als auch der Privateigentümer haben einer Aufnahme im B-Plan zugestimmt. Voraussetzungen sind, dass Lage und Ausbau zu gegebener Zeit abgestimmt werden und dass der spätere Verursacher die Kosten zu tragen hat.</p>
16	<p>Umweltrelevante Ergänzungen und Hinweise:</p> <p>Textliche Festsetzung 5.2 „Heckenpflanzung an Verkehrsflächen“: Da die Auswahl <u>standortheimischer</u> Gehölze für Hecken relativ gering ist, werden nunmehr <u>standortgerechte Laubgehölze</u> festgesetzt.</p> <p>Textliche Festsetzung 12.2.3 „Begrünung der Stellplatzsammelanlagen“: Die Festsetzung der Baumscheibe von mindestens 5 m² ist ggf. missverständlich, falls danach auch (zu schmale) Baumscheiben in einer Breite von 0,5 m oder 1 m für zulässig gehalten werden. Daher wird zur Klarstellung als Mindestbreite für Baumscheiben oder Pflanzstreifen für Bäume eine Breite oder Länge von 2 m ergänzt. Größere Breiten oder größere Pflanzflächen sollen angesichts der Bestandsüberplanung im Geschosswohnungsbau mit begrenzt verfügbaren Grundstücksflächen für (i.W. vorhandene) Stellplätze nicht pauschal vorgegeben werden, da z.B. bei Umbaumaßnahmen ansonsten benötigte Stellplätze in größerer Zahl verloren gehen könnten.</p> <p>Spielflächenbedarf und Kosten: Von den sehr unterschiedlichen Eigentümerinteressen, die in der Begründung beschrieben werden, ist auch die Umsetzung der Kinderspielfläche betroffen. In der Begründung (siehe insbesondere Kapitel 1 und 6) wird auf die Vorgehensweise der Stadt Bielefeld eingegangen. Ziel ist die Neuordnung der heute nach dem alten Planungsrecht unbefriedigenden Situation und die abschnittsweise Erschließung als Ein-/Zweifamilienhausgebiet. Nicht beteiligt haben sich Anlieger im Nordwesten und Westen. Im Rahmen der weiteren Umsetzung müsste dann vorhabenbezogen erneut ein Erschließungsvertrag für den westlichen Bereich abgeschlossen werden.</p> <p>Darüber hinaus wurden einzelne Passagen in der Begründung zu den finanziellen Auswirkungen der Spielflächenplanung und zu den erforderlichen Erschließungsverträgen sowie zu den Kosten für die Herrichtung der Wegeverbindung einschließlich Brücke zwischen der Straße Lämmkenstatt und der Straße „Am Bohnenkamp“ ergänzt (Kapitel 6).</p>

	<p>Verkehrslärm/Lärmschutz: Innerhalb der Planbegründung zum Entwurf erfolgte die Dokumentation der Lärmbelastungsniveaus gemäß Sachstand des Umweltamtes vom 22.08.2008. Nach dem fortgeschriebenen Schallimmissionsplan (Analyse 2008) bedingt die bis 2008 erfolgte geringfügige Verkehrsmengenzunahme auf der Stedefreunder Straße insgesamt keine wesentliche und wahrnehmbare Lärmpegelzunahme. Die Straße Lämmkenstatt ist tags mit ≥ 55 - ≤ 60 dB(A) jedoch etwas geringer lärmbelastet als bisher berechnet. Dieses wurde in der Begründung ergänzt, innerhalb der textlichen Kennzeichnung unter Pkt. 13.1.2 wurde zudem der Wortlaut „gemäß 16. BImSchV“ ersatzlos gestrichen.</p> <p>Die o.g. Hinweise der Fachabteilungen stellen geringfügige Ergänzungen oder Klarstellungen dar. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die ggf. eine weitere Abstimmung und Beteiligung erfordern könnten, sind hiermit nicht verbunden.</p>
17	<p>Gemäß Hinweisen der Stadtentwässerung wurden in der Begründung die überschlägig ermittelten Erschließungskosten ergänzt und geringfügige Anpassungen der Textpassagen zur Entwässerung vorgenommen (z.B. zur zwischenzeitlich verlängerten wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis). Abwägungsrelevante Planänderungen sind hiermit nicht verbunden.</p>
18	<p>Das Amt für Jugend und Familie hat darauf hingewiesen, dass sich bei der absehbaren schrittweisen Erschließung für den ersten Abschnitt mit etwa 20-25 Wohneinheiten ein Bedarf von mindestens 9 zusätzlichen Plätzen für Kinder im Alter von 3-6 Jahren ergibt. Berücksichtigt man den geplanten Rechtsanspruch für die 1- bis unter 3-jährigen zum Kindergartenjahr 2013, muss von der Schaffung weiterer zusätzlicher Betreuungsplätze ausgegangen werden. Dabei müssen auch die anderen größeren Baugebiete in Brake wie „Brake-West“ und „Wefelshof“ einbezogen werden. Da der Zeitpunkt des Baues und Bezuges noch unklar ist, muss der Bedarf an Betreuungsplätzen jeweils aktuell überprüft werden.</p> <p>Möglich wären Aufstockungen oder Anbauten an bestehenden Einrichtungen oder die befristete (Mit-)Nutzung von Gebäuden in der näheren Umgebung in Brake. Hier wurden bereits Vereinbarungen mit der BGW im Rahmen eines Erschließungsvertrages getroffen.</p> <p>Diese Aussagen wurden in der Begründung ergänzt. Abwägungsrelevante Planänderungen sind hiermit nicht verbunden, zu beachten sind in diesem Fall auch die bisherigen Festsetzungen im alten Bebauungsplan mit Geschosswohnungsbau.</p>