

**Anlage:**

**A**

**Prüfaufträge aus den politischen Gremien; Auswertung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB; Änderungsvorschläge der Verwaltung**

- Prüfaufträge aus den politischen Gremien
- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan
- B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan
- Auswertung der Beteiligungsverfahren
- Änderungsvorschläge der Verwaltung

## Prüfaufträge aus den politischen Gremien

### A) Energieversorgungskonzept

Die Bezirksvertretung Brackwede sowie der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss haben in ihren Sitzungen am 04.06.2009 bzw. 16.06.2009 beschlossen, dass die Verwaltung prüfen möge, ob ein örtliches Energieversorgungskonzept unter Einbeziehung der Wirtschaftlichkeit und hoher CO<sub>2</sub>-Einsparung entwickelt werden könne. Insbesondere sollten Ausführungen für eine Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gemacht und ggf. dargelegt werden, weshalb eine Realisierung von KWK nicht möglich wäre.

#### Prüfergebnis:

Finanziert vom Investor wurde das unabhängige Büro „e&u energiebüro gmbh“ aus Bielefeld mit der Analyse der versorgungstechnischen Alternativen beauftragt, das mit Datum vom 30.11.2009 eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt hat.<sup>1</sup>

Der Bericht enthält im Wesentlichen folgende Schlussfolgerungen:

- Alle geprüften Varianten, mit Ausnahme der Erd-Wärme-Pumpe, liegen kostenmäßig in einer vergleichbaren Größenordnung, wobei die pelletbetriebene Fernwärmeversorgung neben der Wärmepumpe die höchsten spezifischen Wärmekosten hat.

Dabei wird unterstellt, dass sich die Preise für die verschiedenen Energieträger in der Zukunft gleich entwickeln. Inwieweit dies zutreffen wird, kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden.

- Im Vergleich der beiden Alternativen „zentrale Wärmeversorgung“ und „dezentrale Nahwärmeversorgung“ ergibt sich im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Gebäude ein CO<sub>2</sub>-Einsparungspotential im Jahr und Gebäude in Höhe von 0,4 to für ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk und von ca. 2 to für ein pelletbeheiztes Nahwärmeversorgungssystem. Für das gesamte Baugebiet mit 30 Häusern läge das maximale CO<sub>2</sub>-Emissionseinsparungspotential bei ca. 60 to. pro Jahr. Dieses Einsparpotential entspricht etwa der jährlichen CO<sub>2</sub>-Emission aus der Beheizung von 4 Einfamilienhäusern nach dem Baustandard der 70er Jahre. Diesem Einsparpotential stehen folgende Nachteile der dezentralen Nahwärmeversorgung gegenüber:

- ⇒ Alle Häuser im Baugebiet müssen sich an die dezentrale Nahwärmeversorgung anschließen. Um die Wirtschaftlichkeit gegenüber den anderen Energieträgern aufrechtzuerhalten, muss der Einsatz von Warmwasser-Solaranlagen, zusätzlichen Wärmequellen (Kaminöfen) oder Mini-Blockheizkraftwerken untersagt werden. Dieser Anschluss- und Benutzungszwanges schränkt die Vermarktbarkeit der Baugrundstücke ein.
- ⇒ Bei einer dezentralen Anlage besteht die Notwendigkeit, diese bereits bei Bezug des 1. Einfamilienhauses in Betrieb zu nehmen. Da ein gleichzeitiger Bau und Bezug aller 30 Einzelhäuser unrealistisch ist, führt dies zu einer deutlichen Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der dezentralen Wärmeversorgung.

---

<sup>1</sup> „Analyse versorgungstechnischer Alternativen für das geplante Baugebiet „Bochumer Straße“ in Bielefeld-Brackwede“; e&u energiebüro gmbh; Bielefeld; 30.11.2009

- ⇒ Der Betreiber der dezentralen Nahversorgungsanlage hat wegen der vorgenannten fehlenden Ausweichmöglichkeiten der Eigenheimbesitzer auf andere Energieträger eine quasi Monopolstellung.
- ⇒ Der Sachverständige unterstellt bei seiner Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, dass das BHKW bereits ab 1. Jahr der Inbetriebnahme unter voller Last gefahren wird und in diesem Umfang eine Stromvergütung erhält. Im Hinblick auf einen realistischen Vermarktungs- und Bauzeitraum von bis zu 5 Jahren wirkt sich dies nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit eines BHKW aus.
- ⇒ Bei der Kostenbetrachtung des Sachverständigen wird nicht berücksichtigt, dass für dezentrale Wärmenahversorgungseinrichtungen Grundstücksflächen vorgehalten werden müssen, die dann nicht mehr als Baufläche vermarktbar sind.
- ⇒ Für die Nahversorgungsanlage muss ein geeigneter Contractor gefunden werden, der einen langfristigen Betrieb der Anlage gewährleisten kann. Bei Ausfall des Contractors stellt sich die Frage der Gewährleistung der Versorgung des Gebietes.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im gesamten Baugebiet maximal eine CO<sub>2</sub>-Einsparung pro Jahr möglich ist, die der CO<sub>2</sub>-Emission von 4 Einfamilienhäusern nach dem Baustandard der 70er Jahre entspricht.

Dieser vergleichsweise geringen CO<sub>2</sub>-Einsparung stehen wirtschaftliche Risiken des Betriebes einer Nahwärmeversorgungsanlage und insbesondere die Notwendigkeit der sehr restriktiven Einschränkung der Bauherren gegenüber, nicht auf andere Energieträger und Energieversorgungsarten (Solaranlagen, Kaminöfen, Mini-BHKW, Geothermie) ausweichen zu können. Diese Einschränkungen der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten führen zudem zu deutlichen Einschränkungen der Vermarktbarkeit.

Hinzu kommt, dass eine Festlegung auf ein Nahwärmesystem eine langfristige Bindung des gesamten Baugebietes bedeutet. Alternative Energieversorgungen im weiteren Lebenszyklus der Gebäude würden somit ausgeschlossen.

Aus diesen vorgenannten Gründen soll ein örtliches Nahversorgungskonzept für das Baugebiet nicht weiter verfolgt werden.

## **B) Fußwegeverbindung**

Die Bezirksvertretung Brackwede hat in ihren Sitzungen am 04.06.2009 gebeten, dass geprüft werden sollte, inwieweit eine fußläufige Verbindung zwischen Baugebiet und Südring möglich sein würde.

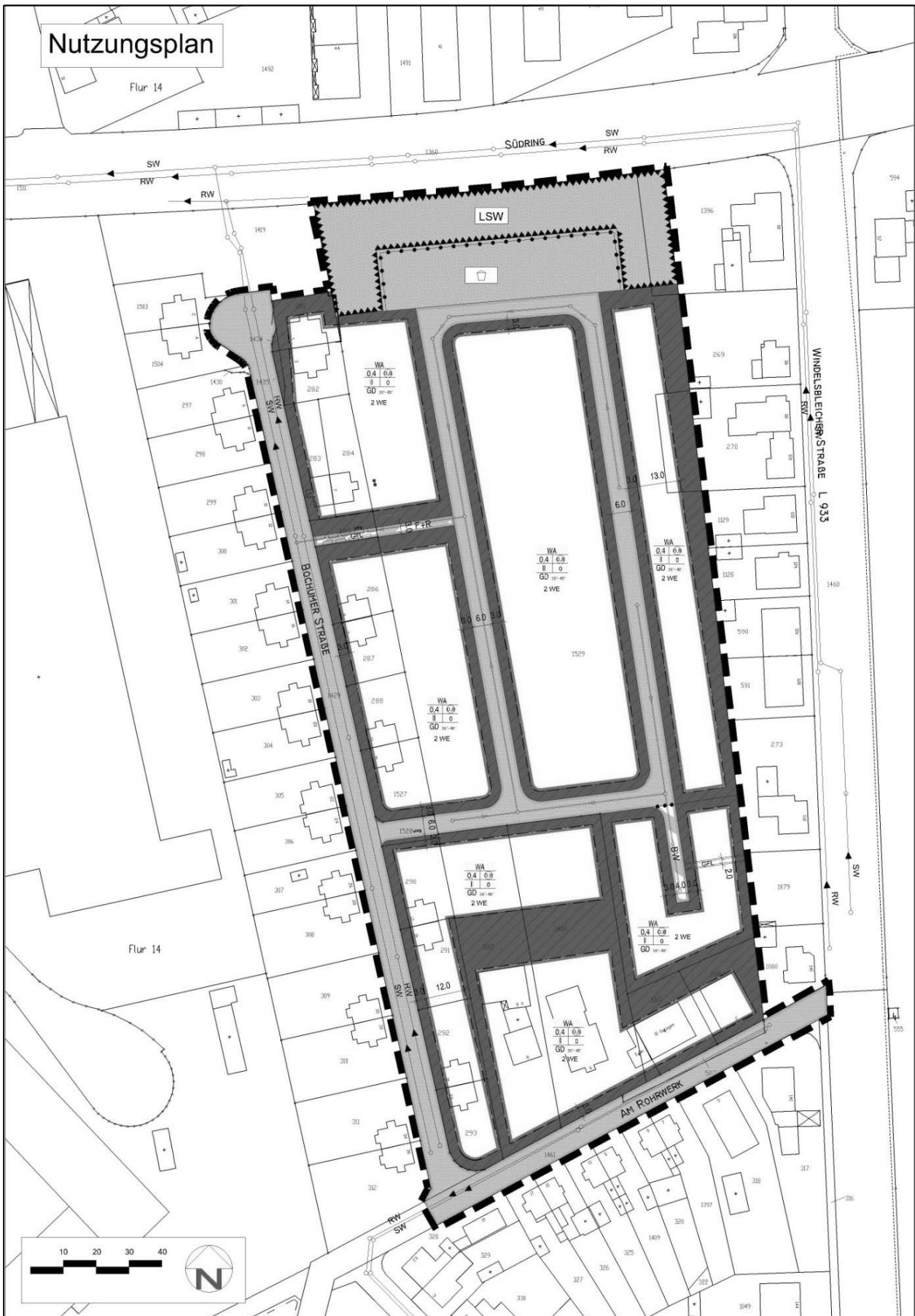
### Prüfergebnis:

Bislang existiert eine fußläufige Verbindung zwischen Bochumer Straße und Südring über eine private Grundstücksfläche. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Wegeverbindung und ein entsprechender technischer Ausbau ist nicht vorhanden.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Bielefeld soll dem Prüfauftrag der politischen Gremien nachgekommen werden und eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Baugebiet und der Straße Südring geschaffen werden.

Ausgehend von der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Plangebiet wird ein 3m breiter Fuß- und Radweg um den geplanten Lärmschutzwall zum Südring geführt. Hierdurch wird eine direkte Verbindung zur Hauptverkehrsstraße und den dort vorhandenen Haltestellen des ÖPNV gewährleistet. Die Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch bedingt erfolgen in der Begründung sowie im Umweltbericht entsprechende Ergänzungen bzw. Änderungen.

# B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan



# B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan



## Auswertung der Beteiligungsverfahren

### 1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Februar 2007 – bestehend aus einer Auslegung des Vorentwurfes vom 05.02.2007. – 23.02.2007 und dem Unterrichts- und Erörterungstermin am 15.02.2007. Hierbei wurden zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach städtebaulichen Themenbereichen geordnete und in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgelistete Äußerungen vorgebracht:

Folgende Themenkreise wurden angesprochen:

Themenkreis	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
Art und Maß der Nutzung	<p>Es wird angeregt, statt der geplanten Nachverdichtung der Wohnbebauung im Plangebiet ein Einkaufszentrum zu ermöglichen. Die Notwendigkeit weiterer Wohnbaugrundstücke in dieser Lage wird angezweifelt, da im Umfeld – so z.B. im Plangebiet „Breipohls-hof“ - noch viele Bauplätze verfügbar sind.</p> <p>Zusätzlich wird angeregt die Größe der einzelnen Baugrundstücke und die Belegung über eine Quotenregelung bauleitplanerisch zu steuern, da derzeit schon viele ausländische Mitbürger im Plangebiet leben.</p>	<p>Ein Einkaufszentrum ist nach dem in der Stadt vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept planerisch nicht beabsichtigt.</p> <p>Nach Recherchen des Investors ist ein Bedarf für weitere Wohnbaugrundstücke in dieser Lage vorhanden. Deshalb ist es städtebaulich sinnvoll, eine von Wohnnutzungen umgebene Brachfläche im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung als Wohnbauland zu entwickeln. Abweichend von der Plankonzeption zum Vorentwurf wird nunmehr eine geringere Nachverdichtung angestrebt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Demnach entstehen Grundstücksgrößen von mindestens 500m<sup>2</sup> mit der Zulässigkeit für max. zwei Wohneinheiten je Wohnhaus. Die Vergabe der einzelnen Wohnbaugrundstücke an bestimmte Personenkreise ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu steuern.</p> <p><i>Mit Ausnahme der vorgenannten Festsetzungen zu den einzelnen Wohnbaugrundstücken werden die Anregungen nicht berücksichtigt.</i></p>

<p>Erschließung des Wohngebietes</p>	<p>Es wird angeregt, dass zumindest eine temporäre Zufahrt während der Bauphase über den Südring ermöglicht wird. Die Straße „Am Rohrwerk“ sei eine nicht ausgebaute Straße, die derzeit schon keinen Begegnungsverkehr von LKW's ermögliche.</p> <p>Alternativ könne eine Erschließung über die „Windelsbleicher Straße“ (zwischen den Häusern Nr. 132 - 140) oder über die Straße „Am Rohrwerk“ über eine heute mit Garagen bebaute Fläche erfolgen</p> <p>Ein Bürgersteig sei nicht vorhanden. Das bedeute, dass das Gefährdungspotential für Schulkinder, die den Straßenverlauf „Am Rohrwerk“/ „Bochumer Straße“ als Schulweg nutzen, deutlich zunehmen werde.</p> <p>Zusätzlich sei der Einmündungsbereich „Windelsbleicher Straße“/ „Am Rohrwerk“ schon derzeit zu bestimmten Tageszeiten überlastet. Diese Situation würde sich durch die Verdichtung der Wohnbebauung und sonstige Entwicklungen (z.B. Autobahnanschluss Buschkampstraße) verschärfen. Deshalb solle diese Kreuzung zumindest mit einer Ampelanlage ausgestattet werden.</p> <p>.</p>	<p>Die Anregungen wurden geprüft. Der Straßenbaulastträger des Südringes (StraßenNRW) gestattet aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs keine weitere Zufahrt vom Südring. Das zuständige Fachamt der Stadt Bielefeld hat unter Beachtung aller Rahmenbedingungen aufgrund der vorliegenden Planung die Bedingungen für den Verkehrsfluss im Plangebiet und bezogen auf den Anschluss in das umgebende Straßennetz geprüft. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen geeignet, die zusätzlich zu erwartenden Verkehre problemlos aufzunehmen.</p> <p>Auch die alternativen Anregungen zur Erschließung wurden geprüft. Sie sind nicht umsetzbar, da die dafür erforderlichen Grundstücke nicht verfügbar sind.</p> <p>Für die Straße „Am Rohrwerk“ ist kein Ausbau vorgesehen. Deshalb soll geprüft werden, ob während der Bauphase die Abmarkung einer Teilfläche als Fußweg möglich ist. Das Erschließungskonzept wurde insoweit modifiziert, dass auf die nördliche Zufahrt des Wohngebietes von der Bochumer Straße aus verzichtet werden soll. Hier wird lediglich noch eine Fuß- und Radwegeanbindung geschaffen. Somit sind nur noch Teile der Anwohner der Bochumer Straße von dem zusätzlichen durch das neue Wohngebiet verursachten Verkehr betroffen. Es ist beabsichtigt, das Teilstück der Bochumer Straße von der Einmündung der Straße am Rohrwerk bis zur Einfahrt in das neue Wohngebiet auszubauen und somit den Verkehrsbedürfnissen anzupassen.</p> <p>Insgesamt werden die Auswirkungen der neuen Wohnbebauung auf die betroffenen Straßen als vertretbar angesehen.</p> <p>Das Aufstellen einer Ampelanlage ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.</p> <p><i>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</i></p>
--------------------------------------	--	--

Ruhender Verkehr	Es wird nachgefragt, wo die derzeit im Straßenraum parkenden Anlieger zukünftig parken sollen, wenn der Randstreifen der „Bochumer Straße“ im Rahmen des Ausbaus der Straße entfällt.	Nach Untersuchungen des zuständigen Fachamtes ist der ruhende Verkehr grundsätzlich auf den Wohnbaugrundstücken selbst unterzubringen. Die Straßen weisen jedoch eine so große Breite auf, dass ruhender Verkehr innerhalb des Straßenraumes verträglich unterzubringen ist.  <i>Die Anregung wird nicht berücksichtigt .</i>
Wegerecht	Es wird nachgefragt, ob das Wegerecht für die Eigentümer der Liegenschaft „Bochumer Straße“, Hausnummer. 7 zur Bochumer Straße durch die Neuplanung beeinträchtigt wird.	Das Wegerecht bleibt erhalten. Es ist in den Nutzungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Anwohners des betreffenden Gebäudes übernommen.  <i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i>
Gewohnheitsrecht	Es wird nachgefragt, ob das Gewohnheitsrecht der Zufahrt zu den Garagen über das Flurstück 582 zukünftig erhalten bleibt.	Gewohnheitsrechte sind privatrechtlich zu regeln. Sie sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.
Kosten der Erschließung	Die Anlieger möchten wissen, vom wem die Kosten für die im Plangebiet auszubauenden Erschließungsanlagen übernommen werden.	Die im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten Erschließungsanlagen entstehenden Kosten werden gemäß § 124 BauGB einem privaten Investor übertragen. Erschließungsbeiträge sollen nicht erhoben werden..



Immissionsschutz	<p>Es wird angeregt, die Lärmschutzmaßnahmen in Richtung Westen bis zum Obi-Gelände zu verlängern, und dadurch auch die Bestandsimmobilien beidseitig der Bochumer Straße zu schützen. Insgesamt wird befürchtet, dass es durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen nur zu einer Verlagerung der auf das Gebiet einwirkenden Immissionen kommt.</p> <p>Gleiches gelte für die Luftschadstoffe. Auch bezogen auf diesen Aspekt wird eine Umverteilung und insgesamt höhere Belastung für die Anwohner erwartet.</p>	<p>Nach dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten werden die Schutzansprüche der geplanten neuen Wohnnutzungen eingehalten. Eine Verlängerung des Lärmschutzwalles in Richtung Westen ist nicht möglich, da die dafür erforderlichen Flächen nicht verfügbar sind. Für die Bestandsgebäude greift hier der Bestandsschutz. Durch die geplante Bebauung und insbesondere durch die aktive Lärmschutzmaßnahme wird es – durch die lärmabschirmende Wirkung - insgesamt für Teile der Bebauung an der Bochumer Straße zu einer Verbesserung der Immissionssituation kommen.</p> <p>Bezogen auf die Luftschadstoffe bleibt nach den Ergebnissen des für das Plangebiet erarbeiteten lufthygienischen Gutachtens ein insgesamt verträgliches Niveau gemäß 22. BImSchV erhalten.</p> <p><i>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</i></p>
Altlasten	<p>Es wird angeregt, im Rahmen der Altlastenuntersuchung auch den Bereich zwischen dem ehemaligen Parkplatz und der derzeit vorhandenen Zufahrt zum Wohngebiet auf mögliche Schadstoffe zu untersuchen.</p>	<p>Die entsprechende Fläche wurde gutachterlich untersucht. Gefahren für gesundes Wohnen bestehen nicht.</p> <p><i>Die Anregung wurde berücksichtigt.</i></p>
Niederschlagswasser	<p>Der vorhandene Regenwasserkanal ist hydraulisch überlastet. Deshalb wird nachgefragt, wie die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen kann, wenn eine Rückhaltung im Plangebiet nicht möglich ist.</p>	<p>Nach den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit der Böden ist eine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken möglich. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über innerhalb des Straßenkörpers ausgebildeter Rigolen einer Versickerung zugeführt werden.</p>

Freizeit und Erholung	Es wird angemerkt, dass erst durch die zusätzlich angestrebte Wohnbebauung ein Bedarf an Spielflächen entsteht.	Aktuell besteht im Plangebiet selbst und im engeren Umfeld kein Spielplatz, sodass schon derzeit ein Bedarf vorhanden ist. Diesem soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Festsetzung einer Spielplatzfläche Rechnung getragen werden.  <i>Die Anregung wurde bei der Planung berücksichtigt.</i>
Naturschutz und Landschaftspflege	Es wird bezweifelt, dass die in Anspruchnahme eines geschützten Biotops unvermeidbar sei, wenn im Umfeld genügend Alternativen für die Entwicklung von Wohnbauland verfügbar sind.	Nach der aktuellen Fassung des Landschaftsschutzgesetzes handelt es sich bei der in Rade stehenden Fläche nicht mehr um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Einer Entwicklung zu Wohnbauland stehen entsprechend Naturschutzbelange nicht entgegen.  <i>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</i>
Kindergarten	Es wird nachgefragt, ob für die Kinder der im Plangebiet zu erwartenden neuen Einwohner ausreichend Kindergartenplätze verfügbar	Vom zuständigen Fachamt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kein Bedarf angemeldet.
FNP-Änderung	Es wird angeregt, dass für eine Fläche (Flurstück 167, Flur 2), die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im wirksamen FNP als Wohnbaufläche zurückgenommen wurde, auch in Zukunft eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen soll.	Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet. Nach dem Ratsbeschluss von 1989 entspricht es nicht den Entwicklungszielen der Stadt in Wasserschutzgebieten Wohngebiete zu entwickeln.  <i>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</i>

## 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Januar / Februar 2007. Hierbei wurden zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende Stellungnahmen abgegeben:

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Polizeipräsidium Bielefeld Kurt-Schuhmacher-Str. 46 33615 Bielefeld 27.02.2007</p>	<p>Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanres bestehen seitens des zuständigen Verkehrskommissariates 11 grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch angemerkt, dass an dem inneren Erschließungsring keine Stellplätze vorgesehen sind. Erfahrungsgemäß reichen die auf den Baugrundstücken vorgesehenen Stellplätze nicht aus.</p> <p>Zusätzlich wird angeregt, Festsetzungen aufzunehmen, die die gärtnerische Anlage, Gestaltung und dauerhafte Unterhaltung der Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dergestalt regeln, dass eine zu „dichte, unübersichtliche Bepflanzung im Vorgartenbereich ausgeschlossen ist. Einfriedungen sollten nur zulässig sein, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird. Für die an einen öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Flächen des Kinderspielplatzes sollte sichergestellt werden, dass hier Zäune oder Hecken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.</p>	<p>Nach Maßgabe des zuständigen Fachamtes sind aufgrund der vorhandenen und zusätzlich zu erwartenden Verkehre keine gesondert festgesetzten Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum erforderlich.</p> <p>Der Text zum Bebauungsplan wird um die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Festsetzungen ergänzt. Ebenso wird in den Text aufgenommen, dass die Eingrünung des Spielplatzes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig ist.</p> <p><i>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</i></p>
<p>WEGE mbH Goldstraße 16-18 33602 Bielefeld 14.02.2007</p>	<p>Es wird hinterfragt, weshalb die bebauten Flächen westlich der Bochumer Straße nicht in das Plangebiet einbezogen wurden, obwohl der gesamte Bereich zwischen dem westlich angrenzenden Sondergebiet und der Bochumer Straße im Rahmen der 129. FNP-</p>	<p>Für die Einbeziehung der bebauten Flächen westlich der Bochumer Straße besteht kein Planerfordernis.</p> <p>Das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich wird</p>

	<p>Änderung als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.</p> <p>Weiter wird angemerkt, dass durch das geplante Nebeneinander von bestehenden Unternehmen und zusätzlicher Wohnbebauung, für die bestehenden Betriebe keine Einschränkungen entstehen dürfen.</p>	<p>seit vielen Jahren Realität. Immissionsschutzrechtlich wurde es schon bei der Aufstellung des westlich angrenzenden VEP „Obi“ (I/B/VE/1) nachgewiesen. Auch die Ergebnisse des für dieses laufende Verfahren vorliegenden Immissionsschutzgutachtens dokumentieren, dass die Schutzansprüche der vorhandenen und zusätzlich geplanten Nutzungen gewahrt bleiben.</p> <p><i>Der Anregung zur Erweiterung des Plangebietes wird nicht gefolgt. Einschränkungen für die bestehenden Betriebe sind nicht zu erwarten, die Anregung wurde im Verfahren schon berücksichtigt.</i></p>
<p>moBiel GmbH Postfach 219046 33697 Bielefeld 31.01.2007</p>	<p>Es wird angeregt, dass zur besseren ÖPNV-Erschließung des Plangebietes eine Fußwegeverbindung zwischen dem östlichen Verlauf der Planstraße und der Windelsbleicher Straße – und damit zur Bushaltestelle - geschaffen wird.</p>	<p>Die Anregung wurde geprüft. Die Umsetzung scheitert an nicht vorhandenen Grundstücksflächen.</p> <p><i>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</i></p>
<p>Westfälisches Museum für Archäologie Kurze Straße 36 33613 Bielefeld 08.02.2007</p>	<p>Es werden keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahme enthält den üblichen Hinweis, dass, sollten bei Erdarbeiten Bodenverfärbungen usw. entdeckt werden, der Einsender zu benachrichtigen sei.</p>	<p>Der Hinweis wird unter den Text zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i></p>
<p>Deutsche Telekom AG Philip-Reis-Platz 1 33602 Bielefeld 06.02.2007</p>	<p>Anregungen werden nicht vorgebracht. Es werden Hinweise zur späteren Erschließung des Baugebietes gegeben.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</i></p>

Straßen.NRW. Postfach 100207 33502 Bielefeld 25.01.2007	Es werden konkrete Umsetzungsdetails benannt, die bei der Umsetzung des Lärmschutzwalles zu berücksichtigen sind.	Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.  <i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i>
Stadtwerke Bielefeld GmbH Postfach 102692 33526 Bielefeld 20.02.2007	Es wird angeregt, auf einer südlichen Teilfläche zwischen dem befahrbaren Wohnweg und der östlichen Plangebietsgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Dieses ist für die Verlegung von ELT-Versorgungsleitungen erforderlich.	Auf der entsprechenden Teilfläche wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.  <i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i>

### 3. Auswertung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.07.2009 bis einschließlich 28.08.2009. Hierbei wurde durch eine Bürgerin eine Stellungnahme zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung abgegeben.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	Es wird angeregt das Grundstück Salzburger Str. 8 von der geplanten FNP- Änderung auszunehmen und eine etwaig erforderliche Ausgleichsfläche an anderer Stelle zu finden, damit die Eigentümerin im südlichen Grundstücksbereich bauen kann. Die Rücknahme der FNP-Darstellungen „Wohnbaufläche“ würde zu einer Entwertung von Vermögenswerten darstellen. Zudem habe die Einwenderin darauf gehofft, dass die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan durch einen entsprechenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert wor-	Wie auch in der Begründung zur 129. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeführt liegen die betreffenden Flächen nördlich der Brockhagener Straße westlich und östlich der Siedlung an der Salzburger Straße innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Bielefeld-Ummeln. Nach dem Ratsbeschluss von 1989 entspricht es nicht den Entwicklungszielen der Stadt in Wasser-

	<p>den wäre und sie so ihre seit Jahren vorgesehenen Bauabsichten hätte umsetzen können.</p>	<p>schutzgebieten Wohngebiete zu entwickeln. In der Abwägung aller städtebaulichen Belange soll eine Rücknahme der Wohnbauflächendarstellungen in diesem Bereich zu Gunsten einer im städtischen Kontext günstiger gelegenen Fläche an der Bochumer Straße erfolgen.</p> <p>Den Belangen des Freiraumschutzes und insbesondere dem Wasserschutz wurde bei der Flächenrücknahme größeres Gewicht beigemessen als mögliche individuelle Interessen der Grundstückseigentümer.</p> <p>Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt. Diese Darstellungen erfolgen vor dem Hintergrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung maßgeblichen städtebaulichen Zielsetzung. Diese können und müssen aus gesamtstädtischer Sicht jedoch zu gegebener Zeit neu bewertet werden. Ein Anspruch auf Umsetzung in eine verbindliche Bauleitplanung kann – wie es die Einwenderin auch selbst festgestellt hat - aus den ursprünglichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht abgeleitet werden.</p> <p><i>Die Anregung wird zurückgewiesen.</i></p>
--	--	--

4. **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB**

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Stadtwerke Bielefeld GmbH Postfach 102692 33526 Bielefeld 20.02.2007	<p>Es wird angeregt, auf der privaten Verkehrsfläche (befahrbaren Wohnweg) zur Sicherung der Trassenführung der Versorgungsleitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.</p> <p>Zudem soll ein textlicher Hinweis zum Schutz der Versorgungsleitungen bei Baumanpflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Auf der entsprechenden Teilfläche wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.</p> <p><i>Der Anregung wird stattgegeben.</i></p>

## **Änderungsvorschläge der Verwaltung**

Aufgrund der Beteiligung der Fachämter ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die nachstehend aufgeführten Ergänzungen und Präzisierungen der textlichen Festsetzungen, des Nutzungsplanes und der Begründung sowie des Umweltberichtes. Die Ergänzungen und Präzisierungen dienen der Rechtssicherheit und –klarheit der Begründung. Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

### **Breite des F+R**

Innerhalb des festgesetzten Fuß- und Radweges ist ein öffentlicher Schmutzwasserkanal geplant. Aus Gründen der späteren geordneten Unterhaltung der Kanaltrasse soll der Fuß- und Radweg in einer Breite von 4,0m ausgebaut werden.

Nutzungs- und Gestaltungsplan werden entsprechend angepasst.

### **Schutz der Kanaltrassen**

Innerhalb des als private Verkehrsfläche geplanten befahrbaren Wohnweges sollen zukünftig öffentliche Kanalleitungen verlegt werden, die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert sind. Zum Schutz der Trassen soll ein Hinweis zur Unterhaltung und zur Freihaltung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

In die textlichen Festsetzungen (Ziffer 11) wird folgender Hinweis aufgenommen:

*„Hinweis:*

*Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Flächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren, Der Eigentümer der privaten Flächen darf in einem Abstand von bis zu 2,5m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.“*

### **Immissionsschutz**

Für die Straße Südring sowie die Windelsbleicher Straße liegen zwischenzeitlich aktualisierte Verkehrsdaten vor, die Grundlage für eine abschließende schalltechnische Beurteilung der Planungsmaßnahme bilden sollen.

Vor diesem Hintergrund wurde durch das Büro AKUS GmbH mit Datum vom 30.09.2009 ein überarbeitetes Gutachten vorgelegt.

Gemäß den neuen Verkehrsprognosen wird sich gegenüber der alten Berechnung die Gesamtverkehrsmenge auf dem Südring verringern. Im Gegenzug erhöht sich der LKW-Anteil. Dies führt dazu, dass sich qualitativ keine Veränderung der Lärmsituation im Plangebiet ergibt. Die Festsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen soll weiterhin wie im Entwurf verbleiben.

Ebenso wurde auf der Grundlage der geänderten Verkehrsdaten die zu erwartende Luftschadstoffsituation im Plangebiet erneut bewertet.



Ergänzend sollen nachfolgende Formulierungen zum passiven Schallschutz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:

„Passive Lärmschutzmaßnahmen:

*Die beiden südlichen Gebäude (Neubauten) der 1. geplanten Baureihe entlang der Windelsbleicher Straße 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 dieses Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.*

*Bei den Neubauten entlang des Südrings (1. geplante Baureihe) sind die Wohnungsgrundrisse einschl. Außenwohnbereiche so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.“*

**Artenschutz:**

Der Umweltbericht wird um weitergehende Aussagen zur Artengruppe der Vögel ergänzt werden. Zur Dokumentation einer ordnungsgemäßen Prüfung werden für die Arten Gartenrotschwanz und Turteltaube jeweils ein „Protokoll einer speziellen Artenschutzprüfung“ erstellt. Ebenso wird die Begründung um Aussagen zum Artenschutz ergänzt

**Ausgleichsflächen:**

In der Satzungsfassung des Bebauungsplanes werden die Angaben zur Lage der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Ebenso sind in der Begründung sowie im Umweltbericht die Größen sowie die Bezeichnung der Maßnahmen nach Festlegung auf die Kompensationsmaßnahmen korrigiert.

Nachfolge textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Für den Ausgleich der durch die Wohnbebauung und die Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 20.301 qm festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt auf 2 Teilflächen:*

*Teilfläche 1 – Ausgleichsmaßnahme in Form von Extensivgrünland:*

*Auf den Grundstücken Gemarkung Sennestadt, Flur 1, Flurstücke 10, 12, 13, 157 und 191 sowie Gemarkung Senne I, Flur 2, Flurstücke 37, 38 und 57 wird eine Ausgleichsfläche mit einer Flächen-größe von 18.301 qm festgesetzt. Auf diesen Grundstücken ist bereits im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer eine Ausgleichsmaßnahme in Form von Extensivgrünland im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 5a Landschaftsgesetz (Ökokontoregelung) hergestellt worden.*

*Teilfläche 2 – Ausgleichsmaßnahme in Form eines Feldgehölzes*

*Auf einer 2.000 qm großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Senne I, Flur 10, Flurstück 553 ist als Ausgleichsmaßnahme ein naturnahes, freiwachsendes Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen.*

*Die Ausgleichsflächen sind sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet“.*

### **Stadtklima/ Energieeffizienz / Luftreinhaltung**

Die Begründung sowie der Umweltbericht wird in den Bereichen Energieeffizienz und Luftreinhaltung ergänzt.

### **Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke**

In die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurden textliche Festsetzungen zur Größe der Baugrundstücke sowie zur maximalen Anzahl von Wohneinheiten aufgenommen. Ziel der Festsetzungen war es, die Verdichtung im Baugebiet städtebaulich vertretbar in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zu gestalten.

Im Gestaltungsplan wurde eine beispielhafte Parzellierung des Baugebietes aufgezeigt, die 30 Baugrundstücke ermöglichen würde. Bei der maximalen Obergrenze der Anzahl der Wohneinheiten würde dies bedeuten, dass maximal ca. 60 Wohneinheiten durch den Bebauungsplan geschaffen werden könnten.

Wie in der Begründung im Bebauungsplan aufgezeigt soll im Baugebiet neben der Einzelhausbebauung auch die Bebauung in Form von Doppelhäusern ermöglicht werden. Diese beiden Bauformen spiegeln die derzeitige Nachfrage am Markt wieder.

Insbesondere bei den gestiegenen Baukosten (bedingt durch einen erhöhten Aufwand für die Wärmedämmung nach der seit 2009 geltenden Energieeinsparverordnung) und den durchschnittlich vorhandenen finanziellen Rahmenbedingungen der potentiellen Bauherren/innen spielt der Gesamtpreis des Grund und Bodens eine nicht unerhebliche Rolle.

Für den Fall einer Doppelhausbebauung wäre die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 500m<sup>2</sup> je Baugrundstück (und dies bezeichnet nach den rechtlichen Vorgaben die Größe des Grundstückes der Doppelhaushälfte) eine erhebliche Benachteiligung, da eine derartige Grundstücksgröße für diese Bauform erheblich zu groß und damit der Bodenpreisanteil an den gesamten Baukosten zu hoch ausfallen würde.

Aus Sicht der Nachfrager am Markt sollten daher Möglichkeiten geschaffen werden, Doppelhausgrundstücke auf angemessenen Grundstücken bauen zu können.

Um dennoch dem Ziel einer aufgelockerten Bebauungsstruktur mit mäßiger Verdichtung (bezogen auf die Gesamtanzahl der Wohneinheiten) Rechnung tragen zu können, sollen die Festsetzungen so geändert bzw. präzisiert werden, dass:

- sich die Mindestgröße der Baugrundstücke von 500m<sup>2</sup> auf das Einzelhausgrundstück bezieht,
- eine Doppelhaushälfte auf einem mindestens 300m<sup>2</sup> großen Grundstück (somit ergibt sich für das Doppelhaus eine Mindestgrundstücksgröße von 600m<sup>2</sup>) errichtet werden muss,
- bei einer Doppelhausbebauung die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 1 WE je Doppelhaushälfte begrenzt wird.

Hierdurch würde gewährleistet, dass einer breiteren Bevölkerungsschicht der Hausbau ermöglicht und dennoch die Gesamtanzahl der Wohneinheiten des Baugebietes begrenzt werden.

Dementsprechend werden die textlichen Festsetzungen zu den Mindestgrößen der Baugrundstückes sowie zur Anzahl der Wohneinheiten wie folgt geändert:

Größe der Baugrundstücke

gemäß § 9 (1) 3 BauGB

*Die Größe der Baugrundstücke für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern muss mindestens 500m<sup>2</sup>, die Größe des Baugrundstückes für den Bau einer Doppelhaushälfte muss mindestens 300m<sup>2</sup> (das Gesamtgrundstück eines Doppelhauses somit mind. 600m<sup>2</sup>) betragen.*

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen

gemäß § 9 (1) 6 BauGB

*Je Einzelhaus sind jeweils höchstens zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.*

Die Begründung wird entsprechend angepasst.