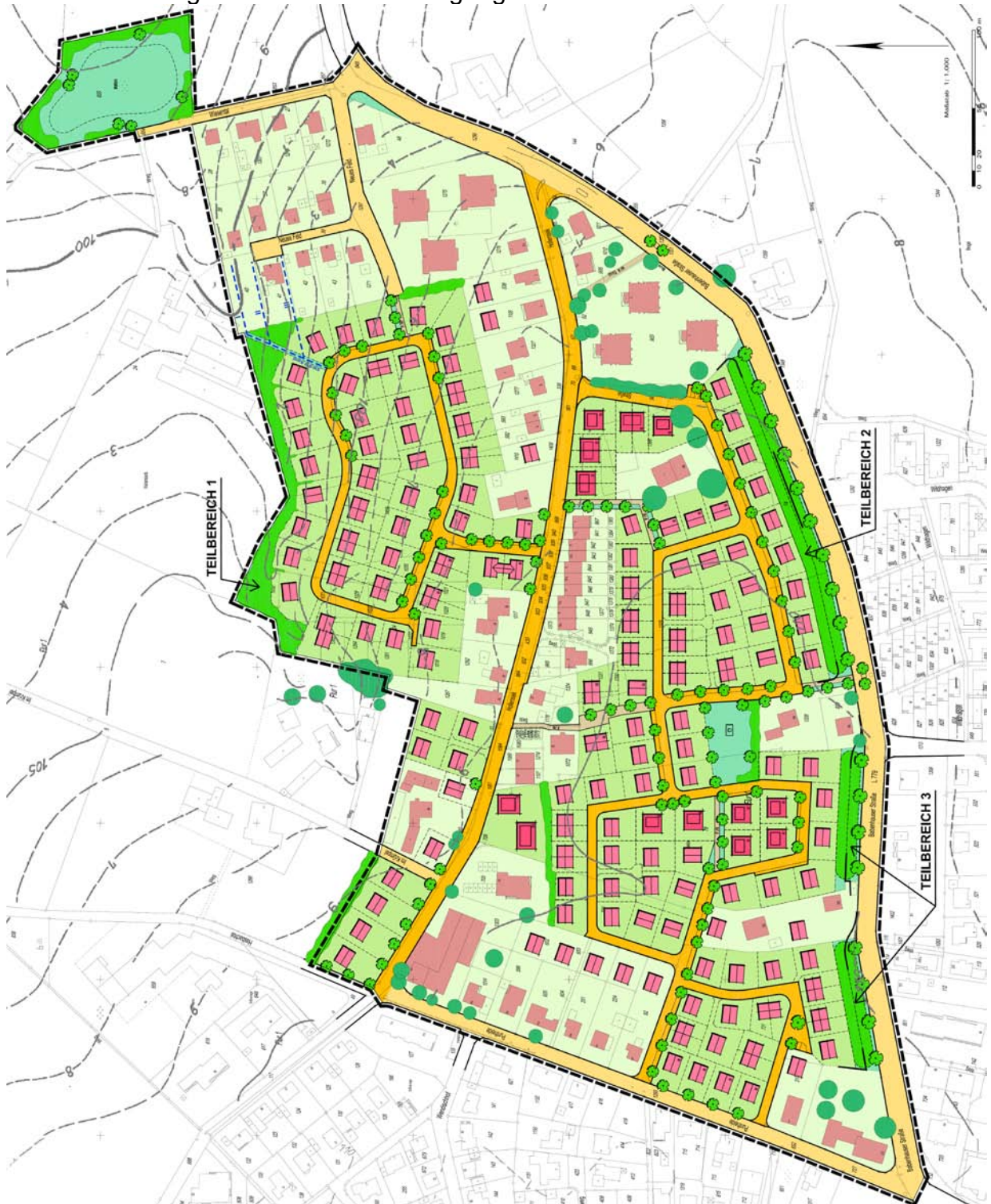


## Anlage

<b>A1</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ sowie 187. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbauflächen Puntheide/Hollensiek“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ Gestaltungsplan/Legende (M. 1:1.000 i.O.), Vorentwurf Juli 2010</li><li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ Gestaltungsplan/Legende (M. 1:1.000 i.O.), Vorentwurf Februar/März 2011</li><li>• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und Behandlungsvorschläge der Verwaltung</li></ul> <p><b>Vorentwurf</b></p>
-----------	---

**Bebauungsplan-Vorentwurf : Gestaltungsplan, Juli 2010**  
 Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Bestandsgebäude   |  Lärmschutzanlage Wall-/Wandkombination   |  geplante Regenrückhaltung  |
|  geplante Wohnbebauung (1-2 Vollgeschosse, THmax. 4,2 m) mit privaten Gärten |  Gehölzbestand  |  Schutz- und Regenwasserkanaltrasse nach Nordosten mit Leitungsrechten (Trassenvarianten I-III) |
|  geplante Wohnbebauung (2 Vollgeschosse, THmax. 5,8 m) mit privaten Gärten   |  bestehende Verkehrsflächen   |  Höhenlinien (Übernahme aus DGK5)   |
|  geplante Wohnbebauung, hier mit 2 oder 3 Vollgeschossen                     |  Option Querungshilfe über L779   |  geplanter Geltungsbereich  |
|  geplanter Spielplatz (für alle Altersgruppen)                               |  geplante Verkehrsflächen, einschließlich Ausbau Hoflensek tlw. mit Stülplatzmöglichkeiten im Straßenraum |  |
|  Baum- und Heckpflanzungen   |  Fuß- und Radwegeflächen (Planung/Bestand)  |  |

**Bebauungsplan-Vorentwurf : Gestaltungsplan, Februar/März 2011**  
 Stand: frühzeitige Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange



## **I. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen (Bebauungsplan Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ und 187. Änderung des Flächennutzungsplans) konnten vom 21.06.2010 bis einschließlich 25.06.2010 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 01.07.2010 im Foyer der Grundschule Babenhausen statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Juli 2010 sind zum Bebauungsplan Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ und zur 187. Änderung des Flächennutzungsplans folgende, mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführte Äußerungen vorgebracht worden:

### **1. Ausprägung des Spielplatzes**

*Es wird angeregt, nicht einen zentralen großen, sondern verteilt im Gesamtgebiet mehrere kleinere Spielplätze anzulegen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird nicht gefolgt, da ein größerer Spielplatz die Möglichkeit bietet einen zentralen Punkt im Quartier zu schaffen und eine bessere Ausstattung und wirtschaftlichere Pflege ermöglicht. Ein solcher zentraler Platz kann die eigenständige Charakteristik des künftigen Wohngebiets stärken.

### **2. Ablehnung der Haupteerschließung über die Straße Hollensiek**

*2.1 Die Beibehaltung der Haupteerschließung des gesamten Gebietes, sowohl des Nordteils, als auch des Südteils, über die Straße Hollensiek wird wegen der bereits bestehenden erheblichen Belastung, der unübersichtlichen Einmündung in die Babenhauser Straße und des Ausbauzustands sowie der fehlenden Möglichkeiten eines verbesserten Ausbaus in der bestehenden Straßenparzelle abgelehnt.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Anregungen, die im Anschluss des Unterrichts- und Erörterungstermins auch mehrfach von Bürgern schriftlich eingereicht wurden, sind alternative Anbindungsmöglichkeiten intensiv mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erörtert worden. Die grundsätzliche Möglichkeit einer alternativen Anbindung über einen neuen Anschluss an die Babenhauser Straße im Süden des Plangebiets wurde dabei unter der Bedingung einer Abbindung der Straße Hollensiek von der Babenhauser Straße gesehen. Auch Bedenken bei einer zusätzlichen Erschließung des westlich an den Siedlungsbereich um die Straße Neues Feld anschließenden Teil des neu überplanten Wohngebiets wurden zurückgestellt. Der Landesbetrieb Straßen NRW hat für diese neue Anbindung sowie die Abbindung der Straße Hollensiek eine Vorplanung für den Ausbau gefordert, diese wurde erstellt und mit Straßen.NRW abgestimmt.

Den Anregungen ist somit bereits vor der Offenlage gefolgt worden. Neue Erkenntnisse, die eine Änderung der Vorgehensweise erfordern würden, sind während der Offenlage nicht eingegangen.

- 2.2 *Es wird vorgeschlagen, den Hollensiek im 90°- statt 45°-Winkel an die Babenhauser Straße anzubinden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Eine 90°-Einmündung des Hollensieks auf die Babenhauser Straße ist wegen bestehender Bebauungen im Osten des Hollensieks nicht möglich. Die vorgesehene neue Zufahrt zum Gebiet aus Richtung Süden bedingt nach den Vorgaben des Landesbetriebs Straßen NRW eine gänzliche Abbindung der Straße Hollensiek. Der Flächenbedarf für diese Abbindung mit Wen-demöglichkeit ist vor der Offenlage in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen worden. Neue Erkenntnisse, die eine Änderung der Vorgehensweise erfordern würden, sind während der Offenlage nicht eingegangen.

- 2.3 *Es werden verkehrsregelnde Maßnahmen in der Straße Hollensiek angeregt, auch zur Berücksichtigung des dort verlaufenden Wanderwegs.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die mit der Umsetzung der Planung einhergehende Abbindung der Straße Hollensiek wird sich die Verkehrssituation deutlich entspannen. Verkehrsregelnde Maßnahmen aus Anlass der Neuplanung werden hier somit nicht für erforderlich erachtet. Die angemessene Führung des Fernrad- sowie des Wanderwegs durch das Gebiet ist im Rahmen der Ausbauplanung und Umsetzung der neuen Straßen zu berücksichtigen.

### **3. Fragen des Lärmschutzes gegenüber der Babenhauser Straße**

- 3.1 *Frage nach der Ausgestaltung der im Vorentwurf eingetragenen Lärmschutzanlage und danach, ob die Wallbreite reduziert werden kann.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ist ein Schallgutachten eingeholt worden. Dieses prognostiziert selbst bei freier Schallausbreitung ab einem Bereich von etwa 10 m ab der Straßenfläche für die Tagzeit einen Beurteilungspegel von  $\leq 65$  dB(A). Ab einem Bereich von etwa 30 m ab der Fahrbahn liegen die Beurteilungspegel nach der Prognose  $\leq 60$  dB(A), ab etwa einem Abstand von 60 m zur Straße liegen die Werte bei  $\leq 55$  dB(A). Somit ist festzuhalten, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags 64 dB(A) in den überwiegenden Teilen der heutigen und künftigen Gartenbereiche selbst direkt entlang der Babenhauser Straße unterschritten bzw. eingehalten werden. In der Nachtzeit liegen die Werte nach der Prognose bis an die Straße heran bei  $\leq 60$  dB(A).

In der Gesamtschau hat die Verkehrslärmvorbelastung hier somit ggf. belästigenden, jedoch nicht gesundheitsgefährdenden Charakter. Vor diesem Hintergrund wird auf die Festsetzung einer Lärmschutzanlage aus Wall und/oder Wand hier insgesamt verzichtet. Als Maßnahme des aktiven Schallschutzes werden die überbaubaren Flächen der ersten Bauzeile entlang der Babenhauser Straße lediglich soweit jeweils möglich von der Straße abgerückt. Vorsorglich werden weiterhin für die straßenbegleitenden Baufelder entlang der Babenhauser Straße passive Schallschutzmaßnahmen mit der Definition zu erreichender Innenpegel für Wohn- und Schlafräume vorgegeben. Im Übrigen können zusätzliche Abschirmungen im Rahmen des „architektonischen Selbstschutzes“ durch die künftigen Bewohner des Gebiets erstellt werden.

Festzuhalten ist ergänzend, dass die Wohnbebauung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an die Lärmquelle heranrückt als bereits gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Lärmvorbelastung wird in der Begründung des Bebauungsplans umfassend behandelt und abgewogen, auf die Begründung wird dazu ergänzend verwiesen.

### 3.2 *Frage nach dem Lärmschutz für die bestehende Bebauung.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die bestehenden Gebäude liegen nach der eingeholten Lärmprognose am Rand außerhalb bzw. leicht innerhalb des Bereichs mit einer Lärmbelastung  $\leq 70$  dB(A) tags. Der Wert von tags 70 dB(A), der in der Rechtsprechung wiederholt als Schwelle zur Gesundheitsgefahr angesehen worden ist, wird somit an den Gebäuden jeweils nicht erreicht. Darüber hinaus bestehen auf allen Bestandsgrundstücken Garten-/Freiflächen, die erheblich niedriger belastet sind. Auch die prognostizierten Nachtwerte liegen an den Bestandsgebäuden ebenfalls im Bereich von  $\leq 60$  dB(A), sodass die für die Nachtzeit in der Rechtsprechung wiederholt genannte Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) hier unterschritten wird. Darüber hinaus ist auch hier die Einschätzung des Schallgutachters festzuhalten, dass wohnverträgliche Innenpegel bereits durch handelsüblicher Materialien und Standards eingehalten werden können. Dies kann z.B. bei Umbauten etc. zum Tragen kommen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu 3.1 Bezug genommen.

## 4. **Fragen des Lärmschutzes gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben**

### 4.1 *Es wird die Frage nach dem angemessenen Schallschutz gegenüber den im Norden innerhalb und außerhalb des Plangebiets bestehenden Gewerbe- und Gewächshausbetrieben gestellt.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

In der schalltechnischen Untersuchung wird auch der Gewerbelärm betrachtet. Dabei werden für die Druckerei und die Gewächshausbetriebe misch- bzw. dorfgebietstypische und für die Tischlerei und den Bereich mit verschiedenen Kfz-Betrieben nur ein Tagbetrieb mit gewerbegebietstypischen Werten angesetzt. Diese Herangehensweise wird aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungsplans und/oder der jeweils bestehenden Genehmigungen für angemessen erachtet.

Im Ergebnis werden die relevanten Orientierungswerte für allgemeine und reine Wohngebiete nach DIN 18005 weitestgehend eingehalten. Lediglich in den äußersten Randbereichen der nördlichen reinen Wohngebiete werden teils die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete erreicht. Eine Änderung des Gestaltungsplans und des darauf aufbauenden Nutzungsplans im Hinblick auf den Gewerbelärm wird somit nicht erforderlich, auch ist das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm insgesamt nicht erkennbar.

## 5. **Ruhender Verkehr**

### 5.1 *Es wird gefragt, wo der ruhende Verkehr untergebracht wird und wo nach einem Ausbau der Straße Hollensiek die dort jetzt Parkenden künftig parken können.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach aktuellem Planungsstand mit der gegenüber dem Vorentwurf geänderten Zufahrtsituation erfolgt eine Abbindung der Straße Hollensiek von der Babenhauser Straße. Ein Ausbau ist darüber hinaus im Rahmen der vorliegenden Planung aktuell nicht mehr vorgesehen. Inwieweit die bestehende Parksituation in einem eventuellen späteren Ausbau berücksichtigt werden kann, ist zu diesem späteren Zeitpunkt zu prüfen. Im Übrigen ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze jeweils auf den privaten Grundstücken zu erbringen. Die Ausstattung der Planstraßen mit öffentlichen Parkplätzen, z.B. für Besucher, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Straßenausbauplanung und Umsetzung definiert und abgestimmt. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen erlauben eine angemessene Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs.

**6. Unabhängige Erschließung im Nordwesten**

- 6.1 *Es wird eine unabhängige Erschließung der Flächen südlich des Punkthauses neben der Druckerei angeregt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird in Bezug auf die Verkehrserschließung soweit wie möglich gefolgt. In Bezug auf die Entwässerung ist dies jedoch nicht möglich, da der Anschluss dieses Bereichs an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Hollensiek sowohl aus rechtlichen, als auch aus Kapazitätsgründen nicht möglich ist. Diesbezüglich können die bestehenden Abhängigkeiten nicht ausgeräumt werden.

Nach der Offenlage wurde die oben erläuterte Erschließung hier grundsätzlich beibehalten, jedoch im Detail modifiziert. Dazu wird ergänzend auf Anlage A2 dieser Vorlage verwiesen.

**7. Erweiterung nördlich des Siedlungsbereichs Neues Feld**

- 7.1 *Es wird die Frage gestellt, ob das Wohngebiet nördlich des Siedlungsbereichs um die Straße Neues Feld nach Norden erweitert werden kann.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Erweiterung des Wohngebiets ist nach Prüfung im Rahmen der Entwurfsarbeiten nicht denkbar, die bestehende Siedlung wird als sinnvolle Grenze des bebauten Siedlungsbereichs angesehen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

**8. Artenschutz**

- 8.1 *Es wird gefragt, warum das Thema Artenschutz in den Vorentwurfsunterlagen als unproblematisch dargelegt ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Rahmen des Vorentwurfs getroffene Ersteinschätzung ist durch eine artenschutzrechtliche Prüfung verifiziert worden. Darin werden i.W. nur Rodungsfristen und Fristen für den Abriss von Gebäuden benannt, bei deren Einhaltung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt sind. Alternativ können außerhalb der be-

nannten Fristen Rodungs- und Abrissarbeiten unter Begleitung durch einen Biologen ggf. möglich sein. Im Übrigen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht mit Blick auf das als Nahrungsgast festgestellte Rebhuhn lediglich eine teilweise Eingrünung des geplanten, naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist keine besondere Problematik aus Artenschutzgesichtspunkten gegeben, die der Planung entgegenstünde.

## **9. Übergang zu Bestandsgrundstücken**

- 9.1 *Die Nachbarschaft des bebauten Grundstücks Babenhauser Straße 194 zum geplanten zentralen Spielplatz wird kritisch gesehen.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der geplante zentrale Spielplatz ist bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden um eine Grundstückstiefe nach Norden verrückt worden, im Entwurf des Bebauungsplans grenzen im Norden somit nun Wohngrundstücke an das angesprochene Bestandsgrundstück. Der Anregung wird somit gefolgt.

- 9.2 *Es wird eine Nutzung des Bestandsgrundstücks als Schleichweg auf die Babenhauser Straße befürchtet. Die mögliche Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen durch den zusätzlichen rückwärtigen Anschluss an die Straßen des neuen Wohngebiets wird abgelehnt. Eine Verlagerung der geplanten Querungshilfe aus dem Bereich des Grundstücks wird angeregt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Nutzung des Bestandsgrundstücks als Schleichweg aus dem östlichen Erschließungsring südlich der Straße Hollensiek ist insbesondere mit Blick auf die im Entwurf vorgesehene Straßenanbindung an die Babenhauser Straße etwas östlich des angesprochenen Grundstücks nicht zu erwarten.

Ein Verzicht auf die zusätzliche rückwärtige Straßenanbindung des Bestandsgrundstücks ist nicht möglich. Eine solche Anbindung wurde seitens des Landesbetriebs Straßen NRW im Rahmen der Abstimmung der neuen Anbindung für alle Bestandsgrundstücke an der Babenhauser Straße ausdrücklich gefordert. Hintergrund ist die – unabhängig von der vorliegenden Neuplanung grundsätzlich nicht auszuschließende, mögliche Forderung des Landesbetriebs zur Schließung bestehender Zufahrten zur Landesstraße.

Fragen möglicher Erschließungsbeiträge können hier nicht abschließend beantwortet werden. Festzuhalten ist aber, dass der Bebauungsplan auf den großen Bestandsgrundstücken mit Erschließung über die Babenhauser Straße zusätzliche Baumöglichkeiten berücksichtigt, für die generell nur eine Erschließung aus dem Inneren des neu überplanten Gebiets denkbar ist.

Der Anregung zur Verlegung der geplanten Querungshilfe in der Babenhauser Straße kann auf Grundlage der erstellten Vorplanung im Rahmen des Ausbaus der neuen Einmündung gefolgt werden, die Querungshilfe liegt danach auf der vom angesprochenen Grundstück abgewandten Seite der neuen Zufahrt.

Den Anregungen wird somit teilweise gefolgt.

## **10. Umfang der Straßenflächen**

- 10.1 *Es wird eine Minimierung der Straßenflächen angeregt.*



Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung ist bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gefolgt worden, dies ist auch im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt worden.

**11. Erweiterungsvorhaben an der Straße Hollensiek**

- 11.1 *Es wird angeregt, ein Erweiterungsvorhaben des bestehenden Satteldachgebäudes südlich der Straße Hollensiek zu berücksichtigen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt dieses Bestandgebäude insgesamt nicht, es ist mit Flächen für Garagen und nicht überbaubaren Flächen überplant. Im Bebauungsplanentwurf wird für das Gebäude ein großzügiges Baufeld vorgesehen, jedoch wird zur perspektivischen Einbindung in die hier durch Flachdächer geprägte Nachbarschaft auch hier eine Flachdachbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass bestandsorientiert auch Umbauten unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsmaße, Dachform und Dachneigung zugelassen werden können.

## II. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ i.W. bereits vor der Offenlage berücksichtigt worden.

### 1. Bezirksregierung Detmold

- 1.1 *Die Bezirksregierung Detmold trägt keine Bedenken gegen die Planung vor und regt an, die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets umzusetzen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird nicht gefolgt, innerhalb des Plangebiets ist eine Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen nicht gegeben. Der erforderliche Ausgleich ist durch Inanspruchnahme des städtischen Kompensationsflächenpools vorgesehen.

### 2. Straßen.NRW

- 2.1 *Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf verschiedene Aspekte hin, bei deren Einhaltung keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW hat eine intensive Abstimmung zu den vorgetragenen Aspekten stattgefunden. Die Ergebnisse werden im Folgenden zu den einzelnen Punkten festgehalten.

- 2.2 *Längs der L 779 ist ein Zu- und Abfahrtsverbot einschließlich eines Zugangsverbots festzusetzen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt.

- 2.3 *Sämtliche Zufahrten im Zuge der L 779 sowie der Fuß-/Radweg sind zu schließen und an die geplanten Erschließungsstraßen zu verlegen. Dies betrifft auch die vorhandenen privaten Zufahrten der Bestandsgebäude an der Babenhauser Straße. Diese besitzen nur bei unveränderter Nutzung und nur bis zur Rechtskraft des neu aufgestellten Bebauungsplans Bestandsschutz.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen und Hinweise werden auf Ebene der Bauleitplanung insoweit berücksichtigt, als dass der Fuß- und Radweg östlich der Punkthäuser auf der Südseite der Straße Hollensiek nicht mehr als solcher in den Festsetzungen berücksichtigt und anstatt dessen in die Wohngebietsflächen einbezogen wird. Die Schließung selbst ist im Rahmen der Umsetzung zu realisieren. In Abstimmung mit Straßen.NRW ist eine Vorplanung für die neue Anbindung an die Babenhauser Straße und die Abbindung

der Straße Hollensiek durch das Ing.-Büro Röver, Gütersloh, erstellt worden. An beiden Stellen wird der Platzbedarf für eine Mittelinsel als Querungshilfe auch im Zuge des übergeordneten Radwegenetzes berücksichtigt, so dass ein angemessener Ersatz möglich ist. Die genaue neue Führung des Fuß- und Radverkehrs auf die Süd- und Ostseite der Babenhauser Straße ist im Rahmen der Umsetzung festzulegen. Die erforderlichen Straßenflächen sind bereits vor der Offenlage im Bebauungsplan festgesetzt worden.

In Bezug auf die vorhandenen Zufahrten von Bestandsgebäuden an der Babenhauser Straße ist festzuhalten, dass gemäß § 20(7) StrWG NRW die Straßenbaubehörde die Schließung solcher Zufahrten anordnen kann, sofern eine anderweitige Erschließung abseits der klassifizierten Straße möglich ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dies erfordert. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt teilweise in diesen Bestandsbereichen (Babenhauser Straße 200 und 202 sowie 194 und 196) zusätzliche Baumöglichkeiten auf den großen Grundstücken. Zur Erschließung dieser zusätzlichen Baumöglichkeiten ist jeweils direkt oder über eine entsprechende Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eine Anbindung der Grundstücke an das innere Straßennetz des neu geordneten geplanten Baugebiets im Bebauungsplan berücksichtigt. Das Gebäude Babenhauser Straße 210 besitzt bereits eine Anbindung an die Straße Puntheide.

Unter anderem, da die neu geplante Zufahrt zum Gebiet aus der Babenhauser Straße eine gesonderte Linksabbiegespur vorsieht, die gänzlich außerhalb der Bereiche der vorhandenen Zufahrten von Bestandsgebäuden bleibt, ist keine zusätzliche Problematik der Zufahrten für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erkennbar. Mit der verlegten Zufahrt bei gleichzeitiger Abbindung der Straße Hollensiek wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Babenhauser Straße dagegen in dem betroffenen Bereich insgesamt positiv beeinflusst. Dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs künftig eine Schließung der bestehenden Zufahrten zur Babenhauser Straße erfordern würde, ist aus Sicht der Verwaltung somit nicht erkennbar. Im Rahmen der mit Straßen.NRW geführten Abstimmungen zur Anbindung des neu überplanten Gebiets wurde die generelle Aussage aus der Stellungnahme ebenfalls vor diesem Hintergrund relativiert.

Nach Rückfrage von Bürgern im Zuge der Offenlage wurde festgestellt, dass Straßen.NRW eine Schließung der bestehenden privaten Zufahrten erst dann fordern wird, wenn die zusätzlichen Baumöglichkeiten auf den Bestandsgrundstücken genutzt werden. Dazu wird ergänzend auf Anlage A2 dieser Vorlage verwiesen.

- 2.3 *Es wird darauf hingewiesen, dass für die im Vorentwurf vorgesehenen Lärmschutzanlagen eine eigenständige Entwässerung erforderlich ist und eine Einleitung in den Straßenseitengraben der Babenhauser Straße nicht möglich ist. Weiterhin wird auf die erforderliche Freihaltung der Sichtdreiecke hingewiesen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung hat sich anhand des eingeholten Schallgutachtens gezeigt, dass die Verkehrslärmvorbelastung entlang der Babenhauser Straße in den überwiegenden Bereichen der geplanten privaten Gärten bei freier Schallausbreitung im Rahmen der Grenzwerte der 16. BImSchV liegt. Damit geht die Verwaltung davon aus, dass diese Lärmbelastung belästigenden, nicht aber gesundheitsgefährdenden Charakter aufweist. Auf die zunächst angedachten Wall-/Wand-Anlagen zum Lärmschutz wird daher im Entwurf des Bebauungsplans verzichtet. Auf die Entwurfsbegründung wird dazu verwiesen. Die Frage der Wallentwässerung stellt sich damit nicht mehr.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan als freizuhalten festgesetzt. Der diesbezüglichen Anregung wird damit gefolgt.

- 2.4 *Es wird auf die erforderliche Ausprägung der Zufahrten zum neu überplanten Baugebiet eingegangen. Einbezogen wird dabei auch die Zufahrt zur Straße Neues Feld.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausprägung der Zufahrten wurde im Vorfeld der Entwurfsbearbeitung mit Straßen.NRW abgestimmt. Dies betrifft die neue Zufahrt aus der Babenhauser Straße im Süden und die Abbindung der Straße Hollensiek.

Zur bestehenden Zufahrt in die Straße Neues Feld ist nach der Offenlage eine weitere Abstimmung mit Straßen.NRW erfolgt. Anhand einer Grobplanung des Ing.-Büro Röver, Gütersloh, konnte aufgezeigt werden, dass die bestehenden Straßenparzellen in diesem Bereich für einen ggf. durchzuführenden Ausbau der Einmündung auch mit Berücksichtigung einer ggf. im Rahmen der Verlegung von Bushaltestellen erforderlichen Querungshilfe ausreichen. Um dies dauerhaft zu sichern, wurde nach der Offenlage eine zunächst in das Reine Wohngebiet WR3 einbezogene Teilfläche der Straßenparzellen wiederum als öffentliche Straßenfläche festgesetzt. Dadurch wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine entsprechende vereinfachte erneute Beteiligung nach § 4a(3) Satz 4 BauGB wurde durchgeführt. Dazu wird auf Anlage A2 dieser Vorlage verwiesen.

Den Anregungen wird insoweit gefolgt.

- 2.5 *Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Bielefeld Kostenträger für sämtliche bauliche Modifikationen der Landesstraße L 779 ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Planung und Kostentragung für die Abbindung des Hollensieks und die neue Zufahrt erfolgen durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt. Planung, Zeitpunkt und Kostentragung für einen Umbau der Einmündung der Straße Neues Feld in die Babenhauser Straße sind im Rahmen der bestehenden Straßenflächen möglich und somit außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Maßnahmen über Erschließungsverträge mit künftigen Investoren geregelt wird.

### **3. Industrie- und Handelskammer OWL zu Bielefeld**

- 3.1 *Die IHK geht davon aus, dass mit der Planung Wohnbebauung an die im Norden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Betriebe heranrückt und regt an, die Immissionssituation dort zu überprüfen sowie den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe zu sichern.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Blick auf die bestehenden Wohnnutzungen jeweils teils im Süden, Westen und Osten der Betriebe wird kein zusätzliches Konfliktpotenzial gesehen, da die dortige gewerbliche Nutzung bereits jetzt auf die i.W. schon vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss. Nur ein kleiner Teil des Wohngebiets wird neu ausgewiesen und rückt damit näher an die Betriebe heran. Vor diesem Hintergrund ist eine schalltechnische Untersuchung dazu eingeholt worden (AKUS GmbH Bielefeld). Diese kommt zum Gewerbelärm zu dem Schluss, dass durch die Planung kein zusätzlicher Konflikt mit den bestehenden Betrieben entsteht und diese im auch bisher schon

erforderlichen wohnverträglichen Rahmen weiterhin über Entwicklungsmöglichkeiten verfügen.

Maßnahmen des Immissionsschutzes in Bezug auf den Gewerbelärm sind daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig.

#### **4. Landwirtschaftskammer NRW**

- 4.1 *Die Landwirtschaftskammer geht davon aus, dass mit der Planung Wohnbebauung an die im Norden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Betriebe heranrückt und regt an, die Immissionssituation dort zu überprüfen sowie den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe zu sichern.*

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Blick auf die bestehenden Wohnnutzungen jeweils im Süden und Osten der anschließenden Gartenbaubetriebe wird kein zusätzliches Konfliktpotenzial gesehen, da die dortige gewerbliche Nutzung bereits jetzt auf die i.W. schon vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss. Nur ein kleiner Teil des Wohngebiets wird neu ausgewiesen und rückt damit näher an die Betriebe heran. Vor diesem Hintergrund ist eine schalltechnische Untersuchung dazu eingeholt worden (AKUS GmbH Bielefeld). Diese kommt zum Gewerbelärm zu dem Schluss, dass durch die Planung kein zusätzlicher Konflikt mit den bestehenden Betrieben entsteht und diese im auch bisher schon erforderlichen wohnverträglichen Rahmen weiterhin über Entwicklungsmöglichkeiten verfügen.

Vor dem Hintergrund, dass der städtischen Fachbehörde keine entsprechenden Beschwerden vorliegen, wird ein Konfliktpotenzial in Bezug auf Gerüche ebenfalls nicht gesehen. Eine diesbezügliche gutachterliche Untersuchung wird daher nicht für erforderlich erachtet.

Der angesprochene Vollerwerbsbetrieb liegt rd. 430 m nördlich des geringfügig ergänzten Wohngebiets auf der Nordseite der Straße Hollensiek. Bestehende Wohnhäuser an der Straße Hollensiek westlich des Knotenpunkts mit der Straße Puntheide liegen demgegenüber bereits in nahezu gleicher Himmelsrichtung in nur rd. 380 m Entfernung zu der Hofstelle. Es handelt sich in Bezug auf diesen Vollerwerbsbetrieb somit nicht um eine heranrückende Wohnbebauung. Auch diesbezüglich sieht die Verwaltung somit kein zusätzliches Konfliktpotenzial, so dass gutachterliche Untersuchungen nicht für erforderlich erachtet werden.

Maßnahmen des Immissionsschutzes in Bezug die von der Landwirtschaftskammer genannten Betriebe sind daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig.

#### **5. Stadtwerke Bielefeld GmbH**

- 5.1 *Mit Stellungnahme vom 10.02.2011 teilen die Stadtwerke mit, dass die seitens des Feuerwehramts benannte erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden für das Gebiet aus dem Leitungsnetz grundsätzlich zur Verfügung gestellt werden kann. Darüber hinaus wird auf die Regelwerke zu Brandschutz und Löschwasserversorgung hingewiesen.*

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

- 5.2 *Mit Stellungnahme vom 17.03.2011 tragen die Stadtwerke folgende Belange vor: Es wird die Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB innerhalb der privaten Erschließungsflächen angeregt. Innerhalb öffentlicher Flächen wird eine Festsetzung der mitgeteilten Leitungstrassen gemäß § 9 (1) 13 BauGB angeregt. Weiterhin wird die Festsetzung einer Versorgungsfläche gemäß § 9 (1) 12 BauGB für den bestehenden Trafo an der Straße Hollensiek angeregt. Außerdem wird auf die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes bezüglich der einzuhaltenden Schutzabstände zu Leitungstrassen verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Möglichkeiten sowie die in Bielefeld stattfindenden politischen Beratung zur Wärmeversorgung in Nahwärmenetzen hingewiesen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung ist bereits vor der Offenlage mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) sowie gemäß § 9 (1) 10 BauGB (freizuhaltenen Schutzflächen) gefolgt. Ausgenommen bleibt eine Fläche für ein Leitungsrecht über private Flächen zur Babenhauser Straße, da alternativ die Verlegung der erforderlichen Leitungen innerhalb der nahegelegenen neuen Zufahrt zur Babenhauser Straße sinnvoll und möglich erscheint.

Der Anregung zur Festsetzung der Leitungstrassen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen wird nicht gefolgt, da in diesen unter der Verfügungsgewalt der Stadt stehenden Flächen Flexibilität für konkrete Erfordernisse des Ausbaus gewahrt bleiben soll.

Der Anregung zur Festsetzung einer Versorgungsfläche für den mitgeteilten Trafostandort ist bereits vor der Offenlage gefolgt worden.

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um ein locker verdichtetes Einzelhausgebiet. Eine sinnvolle Versorgungsmöglichkeit mit Nahwärme wird hier daher nur teilweise gesehen. Mit diesem Blickpunkt erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf diese Versorgungsmöglichkeit. Nach der weiteren Stellungnahme der Stadtwerke im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB kann diese Herangehensweise i.W. beibehalten werden. Die Ausführungen zum Thema Nahwärme werden ergänzt. Dazu wird auf Anlage A2 dieser Vorlage verwiesen.

## **6. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

- 6.1 *Die Deutsche Telekom weist auf Leitungsbestände im Plangebiet hin und regt die Festsetzung von Leitungstrassen in den geplanten Straßen an. Darüber hinaus werden Hinweise für die Umsetzung gegeben.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die mitgeteilten Leitungsbestände befinden sich innerhalb öffentlicher Straße oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Weitere Maßnahmen dazu im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Die Festsetzung von Leitungstrassen innerhalb öffentlicher Flächen ist nicht erforderlich.

Die Hinweise zur Umsetzung werden zur Kenntnis genommen.

## **7. moBiel GmbH**

- 7.1 *Die moBiel GmbH kritisiert die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene weitere Verfolgung des Ziels, dieses seit langer Zeit festgesetzte, jedoch nicht umgesetzte Baugebiet zu aktivieren. Aufgrund der ländlichen Lage werden hohe Folgekosten für den ÖPNV erwartet. Weiterhin werden Hinweise zur derzeitigen*

*ÖPNV-Versorgung des Siedlungsbereichs gegeben. Darüber hinaus wird die Berücksichtigung der Verkehrssicherheit für Fußgänger im Rahmen des Ausbaus der geplanten Erschließungsstraßen angeregt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die generelle Kritik an der Bebauungsplan-Neuaufstellung wird zurückgewiesen. Aus siedlungsstruktureller Sicht wird der lange geplante „Lückenschluss“ zwischen den weit auseinanderliegenden Teilen des nördlichen Bereichs von Babenhausen ausdrücklich für sinnvoll und wünschenswert angesehen. Da eine Busverbindung bereits besteht, ist eine Einbindung in das Nahverkehrsnetz grundsätzlich gegeben. Die detaillierten Hinweise auf die Taktung des bestehenden ÖPNV-Angebots sowie die Berücksichtigung sicherer Fußgängerwege zu den Haltestellen im Rahmen des Ausbaus werden in die Begründung aufgenommen.