

## Anlage

**A2**

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7  
„Wohnanlage Gut Wittenbach“**

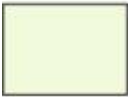
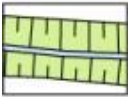
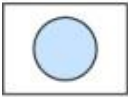
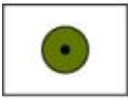
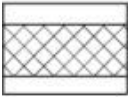
- Pläne zum Entwurf
- Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

# Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab) - Entwurf



Norden

# **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwurf**

|                                                                                     |                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Plangebietsgrenze                                                                                                  |
|    | Bestehendes, umzubauendes Gebäude                                                                                  |
|    | Private Verkehrsfläche und Zuwegung                                                                                |
|    | Stellplätze                                                                                                        |
|    | Tiefgarage                                                                                                         |
|    | Hausgärten, extensive Grünflächen                                                                                  |
|   | Wald                                                                                                               |
|  | Landwirtschaftliche Fläche                                                                                         |
|  | Namenloses Nebengewässer des Wittenbaches (Nr. 17.02.01) mit Böschungsverlauf sowie Verlauf Wittenbach (Nr. 17.02) |
|  | Teichanlage                                                                                                        |
|  | Bäume                                                                                                              |
|  | Feuerwehruzufahrt                                                                                                  |
|  | Terrasse                                                                                                           |
| <br>                                                                                |                                                                                                                    |
| ①                                                                                   | Wohngebäude (ehem. Haupthaus)                                                                                      |
| ②                                                                                   | Wohngebäude (ehem. Stall)                                                                                          |
| ③                                                                                   | Wohngebäude (ehem. Scheune)                                                                                        |
| ④                                                                                   | Gartenpavillon                                                                                                     |
| ⑤                                                                                   | Tiefgarage                                                                                                         |
| ⑥                                                                                   | Private Verkehrsfläche                                                                                             |

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“  
Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Haupthaus**



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT OST



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“  
Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Scheune**



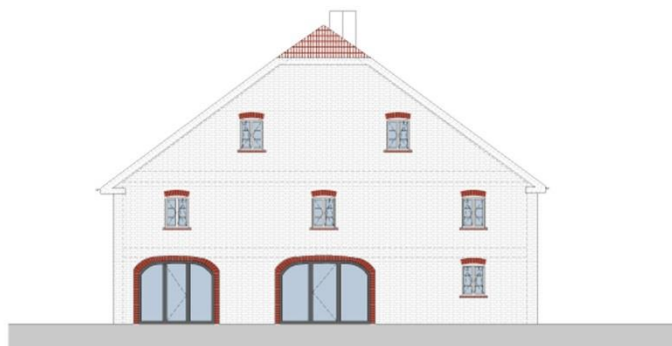
ANSICHT WEST



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

# Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf



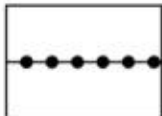
Norden

## Zeichenerklärungen

### 0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb  
von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet **SO** gem. § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

z.B. zulässige Grundfläche in den jeweils im Vorhabenbezogenen  
GR 210 m<sup>2</sup> Bebauungsplan festgesetzten Standorten

Höhe der baulichen Anlagen

z.B.  $\textcircled{\text{OK}}$  TH zwingende Traufhöhe in Metern über NHN  
103,55 NHN

z.B.  $\textcircled{\text{OK}}$  FH zwingende Firsthöhe in Metern über NHN  
105,40 NHN

### 3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise



Baulinie

Füllschema der Nutzungsschablone

| SO                                                   | o                                             | Art der baulichen Nutzung | Bauweise      |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| GR 425 m <sup>2</sup>                                | 3 WE                                          | Grundfläche               | Wohneinheiten |
| TH<br>$\textcircled{\text{OK}}$<br>105,80-105,90 NHN | FH<br>$\textcircled{\text{OK}}$<br>111,35 NHN | Traufhöhe                 | Firsthöhe     |
| KWD                                                  | DN 36°                                        | Dachform                  | Dachneigung   |

### 4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB



St

Flächen für Stellplätze

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

z.B. 2 WE Maximal zulässige Wohneinheiten in den Wohngebäuden in den jeweils  
im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten.



6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

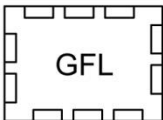


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
(Private Verkehrsfläche)

7. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB



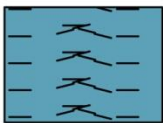
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

8. Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Hausgärten

9. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

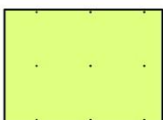


Wittenbach (Nr. 17.02)  
Namenloses Nebengewässer des Wittenbaches (Nr. 17.02.01)

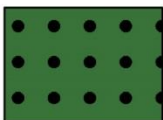


Teichanlage

10. Flächen für Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18 und (6) BauGB

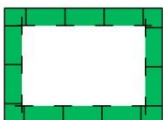


Flächen für die Landwirtschaft

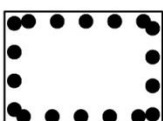


Wald

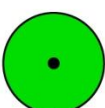
11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB



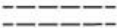
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB



zu erhaltender Baum



## 12. Sonstige Planzeichen

|                                                                                   |                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| SD                                                                                | Satteldach                                                             |
| KWD                                                                               | Krüppelwalmdach                                                        |
|  | Hauptfirstrichtung                                                     |
|  | vorhandene Bebauung                                                    |
|  | vorhandene Flurstücksgrenze                                            |
| 701                                                                               | Flurstücksnummer                                                       |
|  | Böschungen                                                             |
|  | Zuwegung innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft (nicht lagegenau) |

- ① Wohngebäude (ehem. Haupthaus)
- ② Wohngebäude (ehem. Stall)
- ③ Wohngebäude (ehem. Scheune)
- ④ Gartenpavillon
- ⑤ Tiefgarage
- ⑥ Private Verkehrsfläche

## 13. Kennzeichnungen

|                                                                                     |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Altablagerung (AA 496)   |
|  | Überschwemmungsgebiet    |
|  | vorh. Schmutzwasserkanal |
|  | vorh. Telekomleitung     |
|  | Gewässer verrohrt        |

## **Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf konnten vom 27.03.2015 bis einschließlich 27.04.2015 im Bauamt eingesehen werden. Im Rahmen dieser Offenlage sind zu dem Bebauungsplanentwurf Stellungnahmen vorgebracht worden. Im Folgenden werden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit in inhaltlicher Zusammenfassung mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung vorgebracht.

### **Hinweis:**

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Einwendungsführer „Öffentlichkeit 2“ und „Öffentlichkeit 3“ haben ihre bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung vollinhaltlich aufrecht erhalten. Eine erneute Prüfung der Stellungnahmen führt im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe Anlage A1) jedoch nicht zu anderen Abwägungsergebnissen.

| Es wird von:                                                                             | vorgebracht:<br>(in inhaltlicher Zusammenfassung)                                                                                                                                                                                                                               | Abwägungsvorschlag der Verwaltung:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Öffentlichkeit 1</b></p> <p>Online-Beteiligung am 30.03.2015</p> <p>Lfd. Nr. 1</p> | <p>Es wird gefragt, welche Zusammenhänge zwischen der mit dem Bauvorhaben befassten Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH und dem Gutachten zur 230. Änderung des Flächennutzungsplanes (ebenfalls von Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH) bestehen.</p> | <p>Zwischen den gutachterlichen Leistungen zum Planungsvorhaben Gut Wittenbach bzw. zur 230. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im Stadtgebiet) bestehen keine Zusammenhänge.</p> <p>Im Rahmen der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Beauftragung des Büros Kortemeier Brokmann durch die Stadt Bielefeld. Der Bebauungsplan „Wohnanlage Gut Wittenbach“ wird - beauftragt durch den Vorhabenträger - als vorhabenbezogener Bebauungsplan durch das Büro Drees &amp; Huesmann Planer, Bielefeld, erstellt. Das Büro Kortemeier Brokmann erarbeitete bereits im Rahmen des Bauantragsverfahrens, d.h. im Vorfeld dieses Bauleitplanverfahrens die maßgeblichen umweltrelevanten Unterlagen.</p> <p>Im Zuge der Entwurfserarbeitung der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte bei sämtlichen im Vorentwurf dargestellten Suchräumen (Suchraum A - J) bzw. Teilflächen ein Abgleich mit den Inhalten zwischenzeitlich förmlich eingeleiteter, d.h. laufender sowie noch nicht abgeschlossener Bauleitplanverfahren.</p> <p>Im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnanlage Gut Wittenbach“ bedingt die beabsichtigte Realisierung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ die Einhaltung eines 500 m - Puffers zu Windenergieanlagen. Aus dem geforderten Abstand ergeben sich mit Blick auf die Potenzialfläche J.1 der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Änderungen im Bereich der Flächenkulisse für Windenergieanlagen.</p> |
|                                                                                          | <p><b>Die Fragestellung wird beantwortet. Durch die Fragestellung werden die Inhalte der 234. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Somit wird der Einwendung nicht stattgegeben.</b></p>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Es wird von:                                                                       | vorgebracht:<br>(in inhaltlicher Zusammenfassung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Abwägungsvorschlag der Verwaltung:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Öffentlichkeit 2</b></p> <p>Schreiben vom 16.04.2015</p> <p>Lfd. Nr. 2.1</p> | <p>Die von dem Einwender im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken (Stellungnahme vom 28.10.2014) werden vollständig aufrechterhalten, da sie nach Ansicht des Einwenders grundlegend falsch gewertet wurden und zum Teil widersprüchlich sind (der Einwender verweist auf die Punkte 1. und 2. in Anlage A1, Seite A1 - 6). Da das Hauptgebäude „überwiegend abgerissen“ wurde, gebe es keinen originalen Bestand mehr, der Gegenstand des planerischen Erhaltungszieles sein kann. Eine entsprechende Feststellung des Petitionsausschusses des Landtages vom 12.08.2014 bestätige dies, sodass es der Bauleitplanung damit am grundlegenden Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB und der städtebaulichen Nachhaltigkeit gem. § 1 (5) BauGB fehle. Die Planung enthalte daher erhebliche Abwägungsfehler.</p> | <p>Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist hier nicht maßgeblich, ob der originale Bestand des Gebäudes mehr oder weniger vorhanden ist und dieses den Anlass und Legitimation für ein Bauleitplanverfahren bietet.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist hier der Erhalt der in der Örtlichkeit vorhandenen Hofsituation. Dabei ist für die planerische Entscheidung von Bedeutung, dass die Hofsituation existiert und hier nicht neu geschaffen wird. Hier liegt der Unterschied in der Auffassung des Einwenders und in der Planrechtfertigung der Stadt Bielefeld. Der Einwender unterstellt, dass die Zulässigkeit einer bauleitplanerischen Entscheidung an dem Standort mit den erfolgten Abbruchmaßnahmen nicht gegeben sei. Dieses ist falsch. Die Gemeinden können grundsätzlich im Rahmen ihrer Planungshoheit und aus städtebaulichen Gründen Regelungen für Bereiche im Außenbereich durch eine Bauleitplanung treffen. Dieses ist das Wesen der kommunalen Planungshoheit.</p> <p>Die Planrechtfertigung, also die Gründe für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ist in der Begründung umfassend dargelegt. Ein positiver Inhalt des Bebauungsplans, lässt sich zu jedem Zeitpunkt des Planverfahrens feststellen. Bereits der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans entbehrt in seiner Pauschalität nicht positiver Planungsabsichten. Die planerische Vorstellung der Stadt Bielefeld stellt keine unzulässige Planung dar. Ein Verstoß gegen § 1 (3) BauGB liegt nicht vor. Ziel des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Gebäudeensemble der ehemaligen Hofanlage mit seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung für den Landschaftsraum an diesem Standort zu erhalten,</li> <li>• weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung</li> </ul> |



|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>in seiner Grundsubstanz zu erhalten und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Entstehen einer zu befürchtenden Bauruine für eine unabsehbare Zeit zu verhindern.</li> </ul> <p>Folglich werden mit der Planung positive Ziele verfolgt. Die Ziele im Plangebiet sind mit dem zur Verfügung stehenden Planungsinstrumentarium des Bauplanungsrechts – hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zu erreichen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Lfd. Nr. 2.2 | <p>Die 2013 erteilte Baugenehmigung sei rechtswidrig, weil sie den Zulässigkeitskriterien des § 35 BauGB widerspreche. Dies habe der Petitionsausschuss des Landtages NRW in seiner Sitzung am 12.08.2014 festgestellt. Die geplante Umnutzung des Hofes übersteige das privilegierte Baurecht im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet in erheblichem Maße. Der erfolgte Eingriff in die Gebäudesubstanz (Gebäudeabbruch) wird ebenfalls als rechtswidrig beurteilt. Mit dem Abbruch eines Großteils des Hauptgebäudes der Hofstelle sei die Grundlage für die Baugenehmigung, die auf die Erhaltung kulturlandschaftsprägender Bausubstanz abstellt, erloschen. Da nach dem Abbruch kein umnutzbares Hauptgebäude mehr vorhanden gewesen sei, bestehe keine Genehmigungsgrundlage für eine Wiedererrichtung. Die oberste Baubehörde NRW und der Petitionsausschuss des Landtages NRW halten die Baugenehmigung für das Hauptgebäude durch den Abriss für verwirkt.</p> | <p>Die erteilte Baugenehmigung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung wurde juristisch überprüft und bestätigt.</p> <p>Ebenso ist für die Bauleitplanung und den Anlass für die Bauleitplanung ohne Belang, ob Eingriffe in die Bausubstanz rechtskonform erfolgt sind.</p> <p>Der Eingriff in die Bausubstanz war notwendig geworden, da bei den Baumaßnahmen eine Wand eingestürzt ist und aus Sicherheitsgründen ein vollständiger Abbruch der Wand notwendig wurde.</p> <p>Aufgrund des notwendigen Eingriffes in die Bausubstanz nach erfolgter Baugenehmigung hat sich die Notwendigkeit zur Anwendung einer gegenüber der erteilten Baugenehmigung veränderten bauplanungsrechtlichen Grundlage ergeben. Es kann dahinstehen, ob der Bestandsschutz durch den Abbruch erloschen ist, da die hier in Rede stehende Bauleitplanung ein ausreichendes und geeignetes Instrument ist, das notwendige Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen.</p> |
| Lfd. Nr. 2.3 | <p>Zur Änderung des Flächennutzungsplanes: In Folge des Abrisses des überwiegenden Teils des kulturlandschaftsprägenden Gebäudes sei planungsrechtlich eine „grüne Wiese“, also ein Außenbereich mit Bauverbot, entstanden. Es gebe keinen öffentlichen Belang, der eine Errichtung eines dem Ursprungsbau nachempfundenen Neubaus befürwortet, zumal die ehemalige Hofanlage nicht als Baudenkmal eingestuft wurde. Die Begrün-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans ist hier nicht maßgeblich, ob der originale Bestand des Gebäudes mehr oder weniger vorhanden ist und dieses den Anlass und Legitimation für ein Bauleitplanverfahren bietet.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist hier der Erhalt der in der Örtlichkeit vorhandenen Hofsituation. Dabei ist für die planerische Entschei-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>dung könne sich folglich nicht auf die ehemalige Bebauung berufen. Die „Vermeidung einer Bauruine“ sei kein Grund für eine nachträgliche Legalisierung eines baurechtswidrigen Zustandes. Die beabsichtigte Planung sei somit mit der Neuausweisung eines Baugebietes im bisher unbesiedelten Außenbereich gleich zu setzen und entsprechend auf die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen zu bewerten.</p> <p>Es wird keine Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gesehen. Es werde eine unzulässige Streu- und Splittersiedlung geplant, welche raumordnerisch völlig unintegriert angeordnet ist und Schutzgebiete beeinträchtigt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werde folglich gegen mehrere Ziele der Raumordnung verstoßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung einer unzulässigen Streu- und Splittersiedlung,</li> <li>- die unintegriert angeordnet werde,</li> <li>- wodurch Schutzgebiete beeinträchtigt werden.</li> </ul> | <p>dung von Bedeutung, dass die Hofsituation existiert und hier nicht neu geschaffen wird. Hier liegt der Unterschied in der Auffassung des Einwenders und in der Planrechtfertigung der Stadt Bielefeld. Der Einwender unterstellt, dass die Zulässigkeit einer bauleitplanerischen Entscheidung an dem Standort mit den erfolgten Abbruchmaßnahmen nicht gegeben sei. Dieses ist falsch. Die Gemeinden können grundsätzlich im Rahmen ihrer Planungshoheit und aus städtebaulichen Gründen Regelungen für Bereiche im Außenbereich durch eine Bauleitplanung treffen. Dieses ist das Wesen der kommunalen Planungshoheit.</p> <p>Die Planrechtfertigung, also die Gründe für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ist in der Begründung umfassend dargelegt. Ein positiver Inhalt des Bebauungsplans, lässt sich zu jedem Zeitpunkt des Planverfahrens feststellen. Bereits der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans entbehrt in seiner Pauschalität nicht positiver Planungsabsichten. Die planerische Vorstellung der Stadt Bielefeld stellt keine unzulässige Planung dar. Ein Verstoß gegen § 1 (3) BauGB liegt nicht vor. Ziel des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Gebäudeensemble der ehemaligen Hofanlage mit seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung für den Landschaftsraum an diesem Standort zu erhalten,</li> <li>• weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung in seiner Grundsubstanz zu erhalten und</li> <li>• das Entstehen einer zu befürchtenden Bauruine für eine unabsehbare Zeit zu verhindern.</li> </ul> <p>Folglich werden mit der Planung positive Ziele verfolgt. Die Ziele im Plangebiet sind mit dem zur Verfügung stehenden Planungsinstrumentarium des Bauplanungsrechts – hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zu erreichen. Für die kommunale Bauleitplanung ist es zwingend erforderlich, eine landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG zu stellen. Mit</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>dieser Anfrage wird die Kompatibilität der Planung mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung geprüft. Diese Prüfung ist von der zuständigen Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 08.12.2014 bzgl. der geplanten Sonderbaufläche „Gut Wittenbach“ positiv beschieden worden. Mithin liegt das raumordnerische und landesplanerische Einverständnis zu der Bauleitplanung vor.</p> <p>Die Belange des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes sind umfänglich in der Begründung zu dem Bauleitplan dargestellt und gewürdigt worden. Dabei sei hier nur auf ein Ziel der Landesplanung verwiesen, dem mit der Planung vollumfänglich entsprochen wird: <i>„Charakteristische Hofstellen und ländliche Siedlungen sind in ihrem Erscheinungsbild, aufgrund ihrer Bedeutung für die Kulturlandschaft, in diesen Bereichen zu erhalten.“</i></p> <p>Dem steht das Ziel „Streu- und Splittersiedlungen sowie bandartige Entwicklungen sind zu verhindern und dürfen nicht erweitert werden“ nicht entgegen. Mit der vorliegenden Planung wird keine Streu- oder Splittersiedlung kreiert. Es handelt sich um eine vorhandene bauliche Anlage, die an ihrem Standort durch eine adäquate Nutzung weiterhin erhalten werden soll, ohne bauliche Erweiterungen oder flächenhafte Ausdehnung in den Freiraum. Es wird mit der Planung kein neuer Siedlungsansatz geschaffen.</p> <p>Mit dem durch die Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung und vorhabenbezogener Bebauungsplan) verfolgten Ziel der ausschließlich bestandsorientierten Sicherung einer vorhandenen baulichen Anlage mit einem nachhaltigen Nutzungskonzept wird keine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorbereitet. Durch die getroffenen Darstellungen und Festsetzungen wird eine bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus bewusst und gewollt verhindert. Der Freiraum außerhalb der vorhandenen baulichen Anlage wird weiterhin erhalten. Mit-</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>hin wird hier nicht den Grundsätzen der Bauleitplanung widersprochen. Zumal dann nicht, wenn sich die bauliche Aktivität ausschließlich auf die heute bereits in Anspruch genommene Fläche und Kubatur der vorhandenen baulichen Anlage bezieht. Die Planung genügt vollständig den Grundsätzen der Bauleitplanung und der Umwidmungssperrklausel des Baugesetzbuches.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Lfd. Nr. 2.4 | <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes verstoßen gegen Grundsätze und zu berücksichtigende Belange der Bauleitplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Aus dem rechtswidrigen baurechtlichen Vorverfahren resultieren mögliche Schadensersatzforderungen in erheblicher Höhe. Zur Abwendung werde ein „Anspruch auf die Aufstellung der Bauleitpläne“ impliziert. Dies verstöße gegen § 1 (3) BauGB.</li> <li>b) Der in § 1 (5) BauGB formulierte Grundsatz, dass städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen, werde missachtet.</li> <li>c) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1 (6) Ziffer 7g BauGB die „Darstellung von Landschaftsplänen“ berücksichtigt werden. Der Landschaftsplan Bielefeld weise für den Vorhabensbereich Landschaftsschutz- und Erhaltungsgebiet aus. Die Ausweisung eines Baugebietes sei damit nicht vereinbar.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Stadt Bielefeld geht davon aus, dass die Baugenehmigung nach § 35 (4) BauGB rechtmäßig erteilt wurde, so dass Schadensersatzansprüche derzeit nicht erkennbar sind.<br/>Inwieweit sich der Umfang der Rückbaumaßnahmen auf die erteilte Baugenehmigung auswirkt, ist verwaltungsgerichtlich zu beurteilen. Unabhängig von der bisherigen Genehmigungsgrundlage entspricht die Umsetzung des Vorhabens den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für diesen Bereich. Somit wurden die Bauleitplanverfahren im Sinne des § 1 (3) BauGB eingeleitet.</li> <li>b) Die Bauleitplanung genügt vollständig den Grundsätzen der Bauleitplanung und der Umwidmungssperrklausel des Baugesetzbuches. Im vorliegenden Fall wird eben nicht landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Fläche zum Zwecke einer Bebauung in Anspruch genommen, sondern eine bereits bebaute Fläche im Außenbereich einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Der Landschaftsplan ist bei der Bauleitplanung berücksichtigt worden. Der Belang wird in der Begründung ausreichend gewürdigt.</li> <li>c) Die Belange des Freiraumes und des Landschaftsschutzes sind durch Fachplanungen (auch bereits während der erfolgten Hochbauplanung) begleitet worden. Einen Widerspruch zu den Ansprüchen von Natur, Landschaft und Artenschutz gibt es mit der Sicherung des Gebäudeensembles und der Vermeidung einer dauerhaft verfallenden Hof-</li> </ul> |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>struktur nicht.</p> <p>Weder auf Ebene der Regionalplanung werden Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) noch andere Schutzgebiete auf Ebene der Bauleitplanung tangiert. Dies wurde im Rahmen des Umweltberichtes bestätigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Lfd. Nr. 2.5 | <p>Es wird die Festsetzung eines „Sondergebietes“ anstelle eines „Allgemeinen Wohngebietes“ kritisiert. Die Festsetzung eines „Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ sei unzulässig. Der Aufstellungsbeschluss sei für ein Allgemeines Wohngebiet und einen Angebotsbebauungsplan gefasst worden, nun werde für das Sondergebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dessen Vorhabenbezug konstruiert sei.</p> <p>Zudem wird die Einzelfallregelung zur Darstellung von Sonderbaufläche (K) bemängelt. Vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes müssten folglich alle denkbaren kulturlandschaftsprägenden Hofstellen im Stadtgebiet Bielefeld auf ihre Wohneignung untersucht und im Flächennutzungsplan dargestellt werden.</p> | <p>Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung steht nicht die Festsetzung der Gebietstypik „Wohngebiet“, sondern das planerische Ziel der Erhaltung der Hofanlage im Vordergrund. Die angestrebte Wohnnutzung wird dabei als besonders geeignet erachtet.</p> <p>Der Konkretisierungs- und Detaillierungsgrad der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist in Abhängigkeit zu den Planungszielen zu wählen. Im vorliegenden Fall ist eine detaillierte Darstellung aufgrund des Vorhabenbezuges sinnvoll und notwendig.</p> <p>Die Gebietstypik „Sondergebiet“ soll deutlich zum Ausdruck bringen, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Sondernutzung und nicht um eine allgemeine Schaffung von Wohnbaufläche handelt. Hier ist die Sicherung des Gebäudeensembles mit seiner bisherigen kulturlandschaftsprägenden Bedeutung entscheidend.</p> <p>Die Sondernutzung bzw. das Sondergebiet erlaubt es zudem in Verbindung mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, gegenüber einem Allgemeinen oder Reinen Wohngebiet spezifizierte, bauvorhabenbezogene Festsetzungen zu treffen. Auch hiervon ist, was die zulässigen Nutzungen und Angaben zum Maß der baulichen Nutzung angeht, Gebrauch gemacht worden.</p> <p>Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bietet gerade für die Erreichung des Planungszieles (Erhalt des kulturlandschaftsprägenden Gebäudeensembles) die entscheidenden Regelungsmöglichkeiten. Nach § 11 (1) BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen bzw.</p> |



|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Überprüfung dieses Sachverhaltes hat dazu geführt, entsprechend vorzugehen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage) aufzustellen. Dadurch werden die Steuerungsmöglichkeiten optimiert und konkret auf das Vorhaben bezogen.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich bildet § 35 BauGB. Für den Fall, dass die privilegierte landwirtschaftliche Nutzung einer Hofstelle aufgegeben werden soll, sind die Voraussetzungen für Nachnutzungen hier klar definiert. Sofern es sich um ein kulturlandschaftsprägendes Gebäude handelt, greift § 35 (4) Ziffer 4 BauGB. Der Nachweis der Kulturlandschaftsprägung muss dann ggf. objektbezogen vom Antragsteller erbracht werden. In Einzelfällen sind städtebauliche Konstellationen möglich, bei denen das neue stadtplanerische Ziel über entsprechende Bauleitplanverfahren zu sichern ist. Eine generelle Überprüfung von Hofstellen ist somit nicht erforderlich.</p> |
| Lfd. Nr. 2.6 | <p>Es wird in Frage gestellt, ob die Bauleitplanung im Sinne des § 1 (3) BauGB „für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sei. Vielmehr soll ein planungsrechtswidriger Zustand unzulässiger Weise legalisiert werden, ohne dass der Satzungsgeber einen Gestaltungseinfluss habe. Die Planung sei weder zur Entwicklung einer nachhaltigen Wohnungsver-sorgung in Bielefeld erforderlich, noch bedarf es aufgrund des nahezu vollständigen Abrisses der Hofanlage in dem Vorhabenbereich der städtebaulichen Ordnung durch einen Bebauungsplan.</p> | <p>Die bauplanungsrechtliche Grundlage bildet zukünftig der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Plangeber – hier die Stadt Bielefeld – in der Wahl des Planungsinstrumentes zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit frei ist. Dieses ist ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen Planungshoheit. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung und Steuerung bestimmter Planungsziele bzw. Vorhaben liegen im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune. Der Erhalt des kulturlandschaftsprägenden Hofensembles ist planerisches Ziel im Sinne des § 1 (3) BauGB i.V.m. den Zielen der Landesplanung (siehe auch Lfd. Nr. 2.3). Gemäß § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzu-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | stellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier die städtebauliche Zielsetzung verfolgt wird, das Gebäudeensemble im Sinne seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung an dem Standort dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, ist das Planungserfordernis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 (3) BauGB gegeben (siehe auch lfd. Nr. 2.1).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lfd. Nr. 2.7 | <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalte fehlerhafte Festsetzungen und eine falsche Begründung.</p> <p>a) Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ entspreche nicht den Anforderungen des § 11 BauNVO und sei daher unzulässig.</p> <p>b) Der Petitionsausschuss des Landtages NRW hat in seiner Sitzung am 12.08.2014 zu dem Vorhaben festgestellt: „Die Baugenehmigung für das Wirtschaftsgebäude hat der Bauherr durch eine über die genehmigten Maßnahmen hinausgehende Entfernung von Bausubstanz verwirkt.“ Dies dokumentiere, dass eine kulturlandschaftsprägende Bausubstanz, die Erhaltungs- und Umnutzungsmaßnahmen rechtfertigen, nicht mehr in ausreichendem Maße vorhanden sind. Die „Begründung zum Beschlussvorschlag“ sei somit falsch. Es sei Tatsache, dass ein Neubau in moderner Stahlbetonbauweise erstellt werde. Dieser faktische Neubau widerspreche dem formulierten Planungsziel der Erhaltung der kulturlandschaftsprägenden Hofanlage.</p> <p>c) Es wird bemängelt, dass in dem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Hauptgebäude die Bezeichnung „Bestehendes, umzubauendes Gebäude“ geführt wird, da dieses größtenteils entfernt worden und damit auch nicht mehr umnutzbar gewesen ist.</p> | <p>a) Die Gebietstypik „Sondergebiet“ soll deutlich zum Ausdruck bringen, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Sondernutzung und nicht um eine allgemeine Schaffung von Wohnbaufläche handelt. Hier ist die Sicherung des Gebäudeensembles mit seiner bisherigen kulturlandschaftsprägenden Bedeutung entscheidend. Die Sondernutzung bzw. das Sondergebiet erlaubt es zudem in Verbindung mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, gegenüber einem Allgemeinen oder Reinen Wohngebiet spezifizierte, bauvorhabenbezogene Festsetzungen zu treffen. Auch hiervon ist, was die zulässigen Nutzungen und Angaben zum Maß der baulichen Nutzung angeht, Gebrauch gemacht worden. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bietet gerade für die Erreichung des Planungszieles (Erhalt des kulturlandschaftsprägenden Gebäudeensembles) die entscheidenden Regelungsmöglichkeiten. Nach § 11 (1) BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen bzw. festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.</p> <p>b) Die erteilte Baugenehmigung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung wurde juristisch überprüft und bestätigt. Ebenso ist für die Bauleitplanung und den Anlass für die Bauleitplanung ohne Belang, ob Eingriffe in die Bausubstanz rechtskonform erfolgt sind. Der Eingriff in die Bausubstanz war notwendig geworden,</p> |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>da bei den Baumaßnahmen eine Wand eingestürzt ist und aus Sicherheitsgründen ein vollständiger Abbruch der Wand notwendig wurde.</p> <p>Aufgrund des notwendigen Eingriffes in die Bausubstanz nach erfolgter Baugenehmigung hat sich die Notwendigkeit zur Anwendung einer gegenüber der erteilten Baugenehmigung veränderten bauplanungsrechtlichen Grundlage ergeben. Es kann dahinstehen, ob der Bestandsschutz durch den Abbruch erloschen ist, da die hier in Rede stehende Bauleitplanung ein ausreichendes und geeignetes Instrument ist, das notwendige Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen.</p> <p>c) Die genannte Bezeichnung bezieht sich nicht alleine auf das Haupthaus, sondern auf das gesamte Ensemble. Dass der bauliche Eingriff in das Haupthaus größer war als bei den anderen Gebäuden, ist unbestritten.</p> <p>Dass das Vorhaben dem Planungsziel des Erhalts der kurlandschaftsprägenden Hofanlage entspricht und es sich nicht um einen illegalen Ersatzneubau handelt, ist in den vorstehenden Ausführungen (siehe auch lfd. Nr. 2.1 - 2.3) dargelegt.</p> |
| Lfd. Nr. 2.8 | <p>Es wird ein nicht transparentes und öffentlich nachvollziehbares Aufstellungsverfahren für den Bauleitplan bemängelt. Vor dem Hintergrund des Baufortschritts sei eine ergebnisoffene Planung nicht gewährleistet. Es wird vorgebracht, dass aufgrund eines rechtswidrigen Vorverfahrens Schadensersatzansprüche resultieren und die politischen Entscheidungen zu der Bauleitplanung daher unter dem „Druck“ eines Schadensersatzanspruches des Bauherrn erfolgen. Das Bauleitplanverfahren sei somit von Anfang an mit Abwägungsfehlern behaftet.</p> | <p>Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der gebotenen Form durchgeführt. Dieses Verfahren ist transparent und ist in den zuständigen politischen Gremien einer öffentlichen Diskussion zugänglich.</p> <p>Die Öffentlichkeit wird gemäß den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB in einer zweistufigen Beteiligung in die Bauleitplanverfahren eingebunden.</p> <p>Der Gestaltungsspielraum der Kommune lässt es zu, auch ein relativ ausgereiftes Vorhaben über eine Bauleitplanung umzusetzen, sofern es den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht. Hiervon wird Gebrauch gemacht.</p> <p>Die Stadt Bielefeld geht davon aus, dass die Baugenehmigung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                | <p>nach § 35 (4) BauGB rechtmäßig erteilt wurde (siehe auch lfd. Nr. 2.2), sodass Schadensersatzansprüche derzeit nicht erkennbar sind.</p> <p>Inwieweit sich der Umfang der Rückbaumaßnahmen auf die erteilte Baugenehmigung auswirkt, ist verwaltungsgerichtlich zu beurteilen. Unabhängig von der bisherigen Genehmigungsgrundlage entspricht die Umsetzung des Vorhabens den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für diesen Bereich. Somit wurden die Bauleitplanverfahren im Sinne des § 1 (3) BauGB eingeleitet.</p> |
|  | <p><b>Der Stellungnahme von „Öffentlichkeit 2“ (Lfd. Nr. 2.1 - 2.8) wird insgesamt nicht stattgegeben.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Es wird von:                                                                               | vorgebracht:<br>(in inhaltlicher Zusammenfassung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Abwägungsvorschlag der Verwaltung:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Öffentlichkeit 3</b></p> <p>Online-Beteiligung am 27.04.2015</p> <p>Lfd. Nr. 3.1</p> | <p>Die Verwaltung der Stadt unterschlägt mit den Ausführungen die Tatsachen. Bei der juristischen Überprüfung der Baugenehmigung handele es sich um ein von der Stadt in Auftrag gegebenes „Gefälligkeitsgutachten“, das die oberste Aufsichtsbehörde nicht überzeugt habe. Die Stadt Bielefeld selbst habe aufgrund fehlender Voraussetzungen für eine Baugenehmigung einen Baustopp erlassen.</p> <p>Bei dem baulichen Eingriff in das Haupthaus handele es sich um einen Abriss und Neubau. Die Verwaltung räume zwar ein, dass der Bestandsschutz durch den Gebäudeabbruch erloschen ist, jedoch sei mit dem Gebäudeabbruch die Grundlage für die Begründung der Bauleitplanung verloren gegangen.</p> <p>Die Begründung, dass es sich um eine landschafts- und kulturbildprägende Hofstelle handelt, sei aufgrund des baulichen Eingriffes durch den Investor hinfällig, da sich eine neue bauliche Situation ergeben habe.</p> | <p>Die juristische Überprüfung wurde von einem unabhängigen Sachverständigen durchgeführt, um die Rechtmäßigkeit der nach § 35 (4) BauGB erteilten Baugenehmigung überprüfen zu lassen. Gründe für eine Beanstandung der Inhalte wurden nicht gesehen. Es wird daher weiterhin davon ausgegangen, dass die Baugenehmigung zu Recht erging. Der Baustopp wurde auf Anweisung der oberen Aufsichtsbehörde erteilt.</p> <p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt, weil der § 35 BauGB in Folge der erfolgten Abbrucharbeiten künftig eben nicht mehr die Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben darstellt und die dargelegten städtebaulichen Ziele mit entsprechenden Steuerungsmöglichkeiten folglich über die Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden sollen.</p> <p>Bezüglich der Planrechtfertigung wird auf den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu lfd. Nr. 2.1 verwiesen.</p> |
| <p>Lfd. Nr. 3.2</p>                                                                        | <p>Soll die Hofstelle „als Raumordnungsziel erhalten“, hätte diese zumindest zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes vorhanden gewesen sein und eine aktuelle Bewertung des Gebäudebestandes vorliegen müssen. Diese Bewertung sollte durch das Westfälische Amt für Denkmalpflege als Aufsichtsbehörde durchgeführt werden. Es könne davon ausgegangen werden, dass eine Hofstelle ohne Haupthaus nicht landschafts- und kulturbildprägend sei. Der Erhalt einer kulturlandschaftsprägenden Hofanlage könne aufgrund der Abbruchmaßnahmen nicht als Planungsziel angeführt werden. Ein Neubau könne nicht kultur- und landschaftsbildprägend sein. Diese Sachlage sei bei der landesplanerischen Anfrage und im Umweltbericht nicht berücksichtigt worden, weshalb eine Verwertung dieser für das Verfahren nicht möglich sei.</p>                                                                            | <p>Es ist wohl unstrittig, dass ein Gebäudeensemble an dem Standort vorhanden war und ohne Unterbrechung bis heute vorhanden ist. Der Einwender kritisiert, dass durch die umfangreichen Abbrucharbeiten keine kulturlandschaftsprägende Hofanlage mehr vorhanden sei, die als Legitimation für die Bauleitplanung dienen kann.</p> <p>Die kulturlandschaftsprägende Bedeutung der Hofstelle war bereits zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gegeben. Auf dieser Basis wurde die Baugenehmigung nach § 35 (4) BauGB erteilt.</p> <p>Bezüglich der landesplanerischen Anfrage wird auf den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu lfd. Nr. 2.3 (Absatz 4 - 6) verwiesen.</p>                                                                                                                                                                                                                                         |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd. Nr. 3.3 | <p>Die Flächennutzungsplanänderung sei rechtswidrig und entspreche nicht den Bundes- und Landesgesetzen, die Begründung sei falsch und ohne Bezug auf die Lage im Außenbereich. Der Planungsanlass des Erhaltes einer kulturlandschaftsprägenden Hofanlage sei aufgrund des ungenehmigten Neubaus hinfällig. Es gebe keine rechtliche Grundlage für den Neubau eines Wohngebäudes im Außenbereich, selbst wenn an gleicher Stelle ehemals eine kulturlandschaftsprägende Hofanlage vorhanden gewesen ist. Ein Erhalt des Gebäudes sei eventuell mit den rechtlichen Vorgaben vereinbar gewesen, ein Neubau von Wohngebäuden leiste jedoch keinen Beitrag zur Sicherung der Kulturlandschaft.</p>                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Siehe hierzu Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lfd. Nr. 2.3, letzter Absatz</li> </ul>                                     |
| Lfd. Nr. 3.4 | <p>Die Ausführung zum Planungsziel bzw. Planungsanlass sei irreführend. So soll ein illegales Bauvorhaben im Nachhinein genehmigt und einem Investor damit ein Neubauvorhaben im Außenbereich ermöglicht werden. Aufgrund des Abrisses des Hauptgebäudes könne von einem Erhalt der kulturlandschaftsprägenden Hofanlage nicht die Rede sein. Die Baugenehmigung sei mit der über die genehmigten Maßnahmen hinausgehenden Entfernung von Bausubstanz verwirkt worden, was von den Aufsichtsbehörden festgestellt wurde.</p> <p>Die Scheune sei bis auf die vier Außenwände vollständig entkernt worden, sodass an dieser Stelle ein Neubau kaschiert werde.</p> <p>Es handele sich nicht mehr um eine ehemals landwirtschaftlich bewirtschaftete Hofstelle, sondern um ein privates Investitionsobjekt, dem § 35 BauGB entgegenstehe. Der vorbereitenden Bauleitplanung fehle für eine Legalisierung eines solchen Vorhabens jegliche Grundlage.</p> | <p>Siehe hierzu Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu folgenden Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lfd. Nr. 2.6</li> <li>- lfd. Nr. 2.7 Punkt b)</li> </ul> |
| Lfd. Nr. 3.5 | <p>Die Stadt Bielefeld verstoße mit der Änderung des Flächennutzungsplanes gegen ihre eigenen, aus den Bundes- und Landesplanungsgesetzen übernommenen, Grundsätze. Die Flächennutzungsplanänderung erfolge gebäudescharf und damit mit einem zu hohen Detaillierungsgrad. Mit der Darstellung ei-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Siehe hierzu Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lfd. Nr. 2.5, Absätze 1 und 2</li> </ul>                                    |



|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <p>ner Sonderbaufläche für Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage werden zudem Aussagen zum konkreten Bauvorhaben gemacht, die nicht in einen Flächennutzungsplan gehören.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lfd. Nr. 3.6 | <p>Die Planung widerspreche den Zielsetzungen des Landesplanungsrechtes, da sie der Schonung des Außenbereiches entgegenstehe und die Verfestigung einer Splittersiedlung vorbereite, da die Anzahl der Wohneinheiten durch die Planung mehr als verdoppelt werden soll. Hierdurch werde zudem ein neuer Siedlungsansatz im Freiraum geschaffen, sodass die Planung Ziel 6.1-4 des Landesentwicklungsplanes widerspreche. Ziel 6.1-4 des LEP NRW gebe zudem vor, dass Regional- und Bauleitplanung aufgefordert sind, den Freiraum zu schützen und kleinteilige bauliche Entwicklungen im Außenbereich zu verhindern. Die Planung sehe jedoch eine derartige kleine geschlossene Einheit vor.</p> <p>Der Landesentwicklungsplan führe in Ziel 6.1-6 aus, dass von einer Bebauung abgesehen werden soll, wenn die betroffenen Flächen einen besonderen Wert „für das Wohn- und Arbeitsumfeld, Naherholung, Sport, Freizeit, Stadtklima oder Biotop- und Artenschutz haben“. Da der Flächennutzungsplan einen Teil des Vorhabenbereiches als Fläche für Erholung darstelle, widerspreche die Planung diesem Ziel des LEP NRW.</p> <p>Die Ziele 6.1-8 und 6.2-4 stünden der Bauleitplanung ebenfalls entgegen, da der Vorhabenbereich nicht innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) liegt und eine Ausweisung neuer Baugebiete außerhalb des ASB diesen landesplanerischen Zielen entgegenstehe.</p> | <p>Zur Kompatibilität der Planung mit den Zielen der Raumordnung siehe Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lfd. Nr. 2.3, Absätze 4 - 7</li> </ul> <p>Die Lage eines Plangebiets innerhalb eines ASB oder eines GIB ist nicht zwingende Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Einwender erkennt, dass es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung nicht um eine Angebotsplanung im Sinne der Schaffung von Wohnbauland in einem ASB geht, sondern um die nachhaltige Sicherung des Hofensembles durch eine geeignete Nachnutzung.</p> |
| Lfd. Nr. 3.7 | <p>Der kulturlandschaftliche Fachbeitrag sei irreführend. Bei dem abgerissenen Hofgebäude handele es sich um einen Bauernhof und nicht um einen Adelssitz. Der Hof sei nicht von Gräften umgeben, habe kein Herrenhaus und keine weitläufigen Wirtschaftsgebäude. Der in der Begründung benannte kulturlandschaftliche Fachbeitrag habe folglich nichts mit der FNP-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Der kulturlandschaftliche Fachbeitrag beschränkt seine Aussagen nicht auf Adelssitze und Herrenhäuser, sondern bezieht in die Betrachtung auch gemeine Hofstellen mit ein.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | Änderung zu tun.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Lfd. Nr. 3.8 | <p>Der Umweltbericht weise darauf hin, dass keine Untersuchungen zu Standortalternativen durchgeführt worden sind. Dies wird in der Begründung damit begründet, dass aufgrund des Vorhabenbezuges keine Alternativen gegeben sind. Die Stadt Bielefeld selbst habe jedoch einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ohne Vorhabenbezogenheit herbeigeführt, der nur verworfen worden sei, damit die Stadt keine Kosten für die Planung und den Ausgleich der Eingriffe in die Umwelt übernehmen müsse. Wenn ein wirklich öffentliches Interesse vorläge, hätte die Stadt Bielefeld die Kosten übernommen. Der nicht alternativlose Vorhabenbezug sei deshalb eingebracht worden, damit der Investor die Kosten trägt. Auch die Standortgebundenheit sei nicht nachgewiesen, vielleicht fehle an anderer Stelle ein Neubauvorhaben, um die Kulturlandschaft zu prägen.</p> | <p>Da hier das konkrete Planungsziel unmittelbar mit der Bausubstanz und dem Standort verbunden ist, erübrigt sich eine Suche nach Standortalternativen. Hier steht nicht die Suche nach Möglichkeiten zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage im Vordergrund, sondern die sinnvolle Nachnutzung dieser konkreten aufgegeben Hofstelle.</p> <p>Das Instrument des Vorhabebezogenen Bebauungsplans findet nicht aufgrund von Kostenübernahmen seine Anwendung, sondern ist hier angezeigt, da es sich um eine konkrete baulich ausformulierte Planung handelt, die mit ihrem Projekt- und Vorhabenbezug auch im Bauleitplan Berücksichtigung finden soll.</p>                                                                                                              |
| Lfd. Nr. 3.9 | <p>Die Hofstelle liege eindeutig im Außenbereich, sodass § 35 BauGB Genehmigunggrundlage ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sei daher nicht zu begründen und müsse abgelehnt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich bildet § 35 BauGB. Für den Fall, dass die privilegierte landwirtschaftliche Nutzung einer Hofstelle aufgegeben werden soll, sind die Voraussetzungen für Nachnutzungen hier klar definiert. Sofern es sich um ein kulturlandschaftsprägendes Gebäude handelt, greift § 35 (4) Ziffer 4 BauGB.</p> <p>Der Vorhabebezogene Bebauungsplan wird aufgestellt, weil der § 35 BauGB in Folge der erfolgten Abbrucharbeiten künftig eben nicht mehr die Genehmigunggrundlage für das Vorhaben darstellt und die dargelegten städtebaulichen Ziele mit entsprechenden Steuerungsmöglichkeiten folglich über die Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden sollen.</p> |
|              | <b>Der Stellungnahme von „Öffentlichkeit 3“ (Lfd. Nr. 3.1 - 3.9) wird insgesamt nicht stattgegeben.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### **Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ berücksichtigt worden.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit in inhaltlicher Zusammenfassung mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung vorgebracht.

| Es wird von:                                                                  | vorgebracht:<br>(in inhaltlicher Zusammenfassung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Abwägungsvorschlag der Verwaltung:                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LWL-Archäologie für Westfalen</b><br><br>E-Mail vom 13.05.2015             | Es wird darauf hingewiesen, dass bei neuen Bodeneingriffen gilt, dass die LWL-Archäologie für Westfalen zum Zweck baubegleitender Untersuchungen vier Wochen vor Beginn jedes Bodeneingriffes informiert werden muss. Da im Rahmen des Bauvorhabens keine weiteren Bodeneingriffe zu erwarten sind, ist eine baubegleitende Untersuchung durch die LWL-Archäologie nicht erforderlich.                                                  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br><b>Kein Beschluss erforderlich.</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b><br><br>Schreiben vom 19.03.2015          | Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 06.11.2014 weiterhin gilt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen aus der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde gefolgt. Hierzu wird auf Anlage A1, Seite A1 - 12, Punkt 5., verwiesen.<br><br><b>Der Stellungnahme wird stattgegeben.</b>                                                                                       |
| <b>ExxonMobil Production Deutschland GmbH</b><br><br>Schreiben vom 19.03.2015 | Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 04.11.2014 weiterhin gilt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen aus der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde gefolgt. Hierzu wird auf Anlage A1, Seite A1 - 12, Punkt 6., verwiesen.<br><br><b>Der Stellungnahme wird stattgegeben.</b>                                                                                       |
| <b>moBiel GmbH</b><br><br>E-Mail vom 27.03.2015                               | Es wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 12.11.2014 verwiesen. Da die Zugänglichkeit der Haltestellen ein wichtiges Kriterium für die Nutzung des ÖPNV darstellt, wird empfohlen, direkte und sichere Fußwegeverbindungen vom Plangebiet zur Deppendorfer Straße zu ermöglichen und von dort die Erreichbarkeit der noch barrierefrei auszubauenden Haltestelle Arroder Weg sicherzustellen. | Die fußläufige Anbindung an die Deppendorfer Straße ist über die festgesetzte private Verkehrsfläche in ausreichendem Maße gegeben. Der Hinweis zum barrierefreien Ausbau der Haltestelle Arroder Weg wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Belang dieser Bauleitplanung.<br><br><b>Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.</b> |

## **Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 (2) BauGB**

Vorgetragene Stellungnahmen der städtischen Fachdienststellen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ berücksichtigt worden.

Folgende Anpassungen und Ergänzungen haben sich aufgrund der **Änderungsvorschläge der Verwaltung** ergeben:

Änderungen in dem Nutzungsplan:

- Anpassung der Zufahrt an brandschutztechnische Anforderungen an Feuerwehruzufahrten (erforderliche Zufahrtsbreite von 3,0 m und entsprechende Kurvenradien)
- Als zum Erhalt festgesetzte Bäume verbleiben auf Grundlage einer Untersuchung der Vitalität des Baumbestandes durch das zuständige städtische Fachamt lediglich die beiden Eichen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches.

Änderungen in dem Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Anpassung der Zufahrt und der Feuerwehraufstellfläche an brandschutztechnische Anforderungen an Feuerwehruzufahrten (erforderliche Zufahrtsbreite von 3,0 m, erforderliche Kurvenradien und Feuerwehraufstellfläche südlich des Hauptgebäudes)

Änderungen in den textlichen Festsetzungen (Anlage B):

- Zur Sicherung des Charakters des kulturlandschaftsprägenden Ensembles wird in dem neuen Punkt 13.5 ergänzend festgesetzt, dass zur Sicherung des Charakters des kulturlandschaftlich prägnanten Ensembles ausschließlich heimische Gehölzarten oder Obstgehölze angepflanzt werden dürfen.

Änderungen in der Begründung (Anlage C):

- Ergänzung des Punktes 6.2.6 um einen Verweis auf eine baugestalterische Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung heimischer Gehölzarten bzw. Obstgehölzen
- Ergänzung des Punktes 6.3.4 um die Erkenntnisse der Untersuchung des Baumbestandes durch das zuständige städtische Fachamt
- Ergänzung des Punktes 10.5 um die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen im Bereich der Obstbaumwiese / Pferdekoppel (Altablagerung AA 496).

Änderungen im Umweltbericht:

- Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgrund der o.g. Verbreiterung der Zufahrt. Ein Kompensationsdefizit entsteht auch unter Berücksichtigung der Verbreiterung der Zufahrt nicht.
- Redaktionelle Anpassung: Korrektur des Verweises auf die textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Seite 15 (letzter Absatz).
- Ergänzung um die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen im Bereich der Obstbaumwiese / Pferdekoppel (Altablagerung AA 496).