

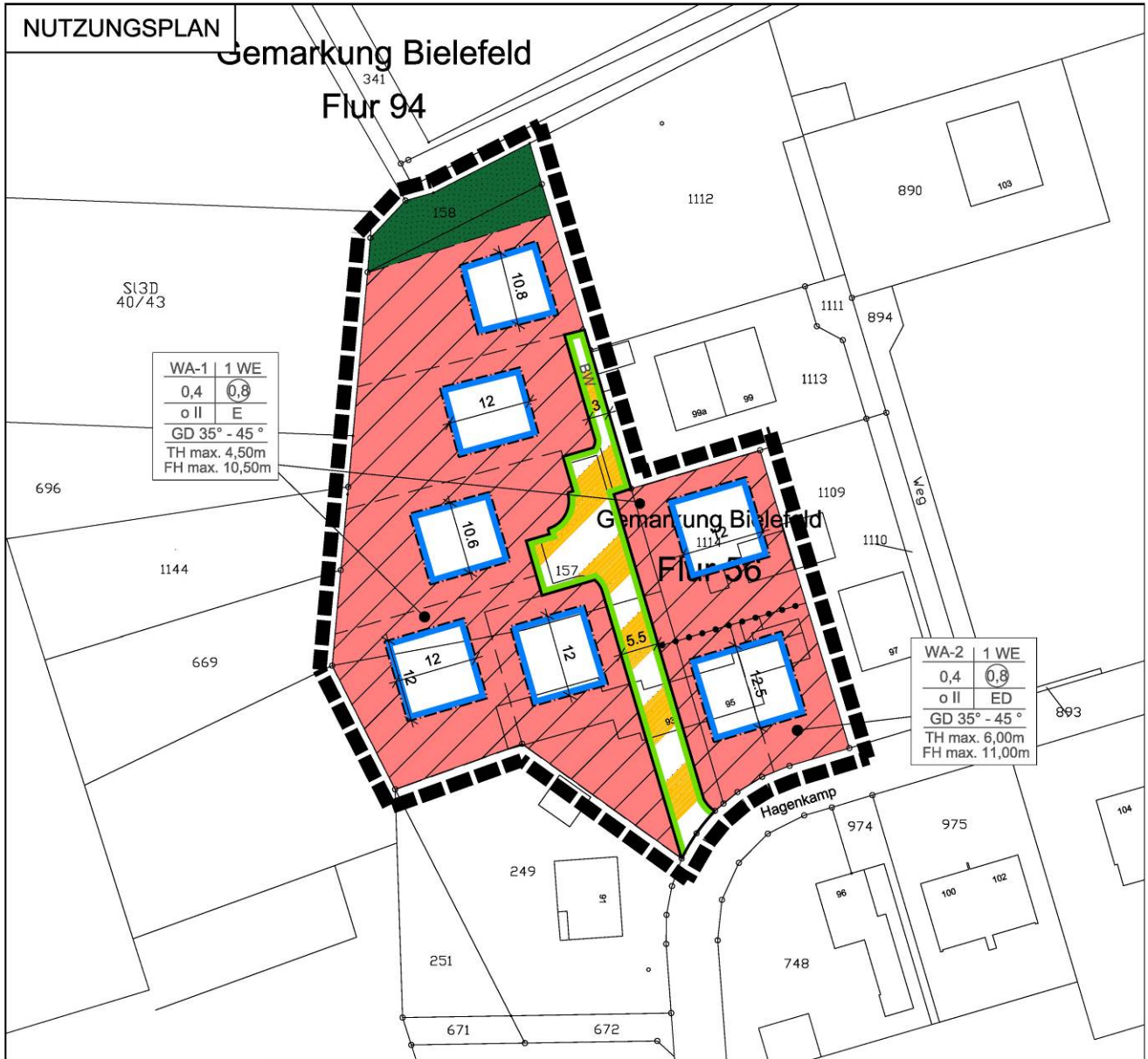
Anlage:

A1	Teil A1 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ (Stand April 2016) <ul style="list-style-type: none">- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)- Auswertung der erneuten frühzeitigen Beteiligungsschritte: Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
-----------	--

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“

- Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf



Behandlung der Stellungnahmen aus den erneuten frühzeitigen Beteiligungsschritten

- I. der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- II. der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

Darstellung des Beteiligungsverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 20.01.2015 den Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und zur erneuten Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte für die o.a. Bebauungsplanänderung gefasst.

Ein erneuter Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde am 04.11.2015 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung hatten die Anwesenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen und die Planung zu erörtern. Die Inhalte wurden thematisch zusammengefasst und beantwortet und können dem beigefügten Protokoll entnommen werden (siehe Anlage).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind weiterhin die in der unter Punkt A1.1 folgenden Tabelle zusammengefassten Äußerungen schriftlich vorgetragen worden.

Mit Schreiben vom 28.09.2015 wurden die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert bis zum 09.11.2015 eine Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Unter A1.3 die Berücksichtigung fachbehördlicher Anregungen für den Bebauungsplan im Planentwurf dargelegt. Soweit städtebaulich erforderlich wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

A1.1 Auswertung der Äußerungen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- Erörterungstermin

Am 04.11.2015 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines erneuten Erörterungstermins in der Aula der Baumheideschule, Schlehenweg 24 die Gelegenheit sich über die Ziele und Zwecke zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ zu informieren. Zusammenfassend wurden folgende Äußerungen vorgetragen und dazu eine Stellungnahme der Verwaltung abgegeben:

Verfahrensablauf

Es wird die Frage zum zeitlichen Ablauf der Planung und zum möglichen Baubeginn gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei zügigem Ablauf der weiteren Verfahrensschritte ist im Sommer / Herbst 2016 ein Satzungsbeschluss möglich. Verzögerungen sind nicht gänzlich auszuschließen, aber nur, falls neue, bislang nicht bekannte Probleme auftreten.

Ein Baubeginn wäre demzufolge frühestens etwa ab Sommer / Herbst 2016 zu erwarten.

Geländearbeiten - Schäden am „eigenen“ Grundstück

Es wird auf unterschiedliche Höhen im Plangebiet und zu den angrenzenden Grundstücken hingewiesen. Es wird befürchtet, dass bei Angleichung der Geländehöhen Schäden an vorhandenen Zaun entstehen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Abstimmungen zu der Höhenlage der Nachbargrundstücke sind nicht Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Höhenunterschiede im Plangebiet und zu den Nachbargrundstücken sind relativ gering. Es wird hierzu auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Dabei wird auch darauf hingewiesen, dass eine unmittelbare Überwachung der Bauarbeiten durch das Bauamt nicht erfolgt. Bei Verstößen gegen die Baugenehmigung wird das Amt aber tätig.

Zudem handelt es sich hierbei um eine privatrechtliche Angelegenheit. In diesem Zusammenhang wurde in der Erörterungsveranstaltung darauf hingewiesen, dass der Investor zu dem Thema gesprächsbereit ist und bei Bedarf eine direkte Abstimmung erfolgen kann.

Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Es werden Fragen zu der Dimensionierung der Erschließungsstraße, zur Führung der Versorgungsleitungen und zu der vorhandenen Hochspannungsleitung gestellt. Weiter wird nach der Fernwärmeversorgung gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließungsstraße mit Wendeanlage entspricht dem in der Stadt Bielefeld üblichen Ausbaustandards.

Die Leitungsachse der Hochspannungsleitung verläuft ca. 50 m nördlich des Planungsgebietes, so dass keine unmittelbaren Einwirkungen erkennbar sind.

Bezüglich einer Versorgung des Gebietes mit Fernwärme sowie den Ver- und Entsorgungsleitungen wird ausgeführt, dass die aus der Beteiligung der Träger öffentliche Belange und Fachbehörden ergebenden Erkenntnisse in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingearbeitet wurden.

A1.1 Auswertung der Äußerungen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB – schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Einwender Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
1	Bürger 1, Schreiben vom 10.11.2015	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer der westlich bzw. südwestlich gelegenen Grundstücke (u.a. Flurstücke 670, 671, 672) sich mit dieser Planung nicht einverstanden erklären können.</p> <p>Wenn diese Änderung so umgesetzt wird, gilt für den nicht verändernden Teil weiterhin der bestehende Bebauungsplan. Das bedeutet, dass eine Bebauung der eigenen Flächen aufgrund der zu geringen Breite der Anliegerstraße nicht möglich sein wird. Dadurch würde mit der kleinen Lösung ein nicht unerheblicher finanzieller Nachteil entstehen.</p> <p>Es kann der Änderung zugestimmt werden falls, bei einer mittelfristig beabsichtigten Bebauung, eine wesensgleiche Erschließung für bis max. 6 WE (also u.a. nur 4 m Straßenbreite, keine Beleuchtung etc.) zur Baureife planungsrechtlich genehmigt wird. Alternativ kann man sich vorstellen mit einer Erschließung der in Eigentum stehenden bebaubaren Flächen über die Straße „Am Wellbach“ über den bereits vorhandenen Stichweg die Planung fortzuführen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf Flächen, die außerhalb des Plangebiets liegen. Die Flächen des Einwenders lagen ursprünglich innerhalb des Plangebiets, da auch für diesen Teilbereich eine städtebauliche Neuordnung angedacht war und umgesetzt werden sollte. Die angestrebte „große Lösung“ wurde zwischenzeitlich aufgegeben, da Grundstückseigentümer nicht bereit waren sich an der Planung zu beteiligen und ihre Flächen zu Nachverdichtungszwecken zu entwickeln. Um eine Wohnbauentwicklung zügig umzusetzen wurde das Plangebiet daher auf die Flächen beschränkt, bei denen eine Umsetzung der angestrebten Nachverdichtung auf absehbare Zeit als realisierbar eingeschätzt wird. Eine Zusage für die Genehmigung einer Bebauung auf außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen kann im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht gegeben werden, da Bauvorhaben nur im Rahmen eines formellen Genehmigungsverfahrens verbindlich beurteilt und beschieden werden können, nicht jedoch im Rahmen der Abwägung. Die vom Einwender geforderten Zusagen zur Erschließung außerhalb des Plangebiets sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung und daher außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens zu klären.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird der Anregung nicht gefolgt.</p>

Nr.	Einwender Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
	Bürger 2, Schreiben vom 04.01.2016	Es wird angeregt das Flurstück 1109, direkt angrenzend an die östliche Grenze des Geltungsbereiches, mit in Planung einzubeziehen, um hier ein weiteres Gebäude errichten zu können (2. Baureihe).	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird gegenüber den Festsetzungen der Ursprungsplanung eine Nachverdichtung planungsrechtlich abgesichert. Insgesamt wird auf aufgelockerte Bebauungsstrukturen abgezielt, die sich verträglich in die umgebenden städtebaulichen Strukturen in dieser teils rückwärtigen Lage einfügen. Dies wird unter anderem durch die Vorgaben zu Mindestgrundstücksgößen unterstützt. Das Grundstück der Einwender weist eine Größe von etwa 320 m² auf und liegt in 2. Reihe nördlich der Straße Hagenkamp. Das Grundstück liegt somit deutlich unter den definierten Mindestgrundstücksgößen für Einzelhäuser mit 500 m² bzw. bei Doppelhaushälften mit 250 m². Eine auf diesem Grundstück zusätzlich ermöglichte Bebauung im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung würde den Planungszielen widersprechen. Eine zu starke Verdichtung soll in dem Wohngebiet Hagenkamp nicht verfolgt werden. Dies beinhaltet auch, dass sehr kleine Grundstücke von Bebauung freizuhalten und als gärtnerisch genutzte Außenwohnbereiche zu erhalten sind. Aus diesen Gründen soll das Plangebiet nicht um das Grundstück der Einwender erweitert werden.</p>

A1.2 Auswertung der Äußerungen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 (1) BauGB – schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
1.2	Frauen Büro Gleichstellungsstelle der Stadt Bielefeld 09.11.2015	Es wird angeregt, dass ein zweiter Fluchtweg (hier in Richtung Norden) angelegt wird um Angsträume zu vermeiden. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundsätzlich wird die Anregung begrüßt. Da nördlich der Fläche jedoch keine Wegeverbindung existiert und eine Umsetzung auch nicht absehbar ist, würde eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Norden ins Leere laufen. Es wird davon ausgegangen, dass künftig im Einfamilienhausgebiet eine gute soziale Kontrolle gegeben ist.
1.4	Umweltamt der Stadt Bielefeld 07.12.2015	<p><u>1. Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde</u></p> <p>Es wird angeregt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ festzusetzen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Verfahren nachvollziehbar abzarbeiten und in der Begründung darzustellen ist.</p> <p>Wenn nicht gegen diese Bestimmungen verstoßen wird, bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ wird in die Planunterlagen (Bebauungsplan und Begründung) aufgenommen.</p> <p>Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde zwischenzeitlich durch das Büro Mestermann erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ für die Zwergfledermaus nicht auszuschließen ist. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte die Inanspruchnahme der Bäume mit potenzieller Funktion als Sommer- oder Zwischenquartier im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar durchgeführt</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		<p><u>2. Stellungnahme der Grünplanung</u></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.</p> <p>Spielflächenbedarfsplanung</p> <p>Durch die neue Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Spielflächenbedarf, der im weiteren Verfahren zu ermitteln ist. (Siehe auch finanzielle Auswirkungen)</p>	<p>werden. Weiterhin sollte der Abbruch der Gebäude mit potenzieller Funktion als Zwischen- und Sommerquartier während der Überwinterungsphase der Zwergfledermaus (November bis Anfang März) durchgeführt werden. Ist der Abbruch innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.</p> <p>Ergebnis dieses Beitrages ist, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG ausgelöst werden.</p> <p>Die Begründung wird um die Inhalte des Gutachtens ergänzt zusätzlich wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen sind die genannten Maßnahmen im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen.</p> <p>Der durch die Planung zusätzlich ausgelöste Spielplatzflächenbedarf ist durch das Fachamt vor dem Satzungsbeschluss zu ermitteln. Der Investor hat gegenüber der Stadt eine Verpflichtungserklärung bis zum</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		<p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>Der Erhalt der Grünfläche im Bebauungsplan wird begrüßt. Weiterhin ist mit dem Eigentümer der Fläche vertraglich zu regeln, dass zum Ausbau der gesamten Grünanlage die Teilfläche an die Stadt zu übertragen ist und bis dahin die Pflege und Verkehrssicherungspflicht beim Eigentümer bleibt.</p> <p>Finanzielle Auswirkungen – Herstellungskosten</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung ein erhöhter Spielplatzflächenbedarf entstehen wird, der mit einer Aufwertung eines bestehenden Spielplatzes ausgeglichen werden kann. Diese Abstandsanzahlung ist durch den Investor zu tragen. Zudem muss im weiteren Verfahren geklärt werden, ob (Herstellungs-/ Folgekosten) bezogen auf die öffentliche Grünfläche entstehen.</p> <p><u>3. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Grundwasserschutz</p> <p>Es wird angeregt, dass die erforderliche Bodenuntersuchung verpflichtend und von einem Fachgutachter durchzuführen ist. Die Ergebnisse müssen zur Offenlage vorliegen.</p>	<p>Satzungsbeschluss abzugeben, dass er für anfallende Kosten aufkommt, die aus einem zusätzlichen Spielplatzflächenbedarf aufgrund der vorliegenden Planung resultieren. Entsprechende Regelungen werden dann im Erschließungsvertrag getroffen.</p> <p>Die Stellungnahme wird begrüßt. Entsprechende vertragliche Regelungen müssten von dem entsprechenden Fachamt mit dem Investor abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss (Ratsbeschluss) getroffen werden. Eine Grundlage auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht dafür nicht. Ein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist daher nicht erkennbar.</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Grünplanung zum Punkt Spielflächenbedarfsplanung verwiesen. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wurde bereits umgesetzt, ein entsprechendes Bodengutachten wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		<p><u>4. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</u></p> <p>Gewässerökologie Der erforderliche Abstand zum Wellbach wird aktuell und zukünftig eingehalten. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG Das Plangebiet entwässert in den Wellbach. Das Niederschlagswasser wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.</p> <p><u>5. Lärmschutz</u> Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts gem. DIN 18005 werden überschritten; die Lärmbelastung ist damit mehr als wohngebietstypisch, insgesamt aber nicht</p>	<p>angefertigt.</p> <p>Die Untersuchungen des Oberbodens haben gezeigt, dass die Prüfwerte der BBodSchV bzgl. der Nutzungskategorien Wohngebiete und Kinderspielflächen deutlich unterschritten sind. Somit liegen für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor.</p> <p>Die Nutzungsverträglichkeit für die geplante wohnbauliche Nutzung wurde damit ohne Einschränkungen durch den Gutachter nachgewiesen. Ein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Die Begründung wurde bereits zum Vorentwurf um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt. Ein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Begründung wird um die Inhalte der Stellungnahme</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		<p>gesundheitsrelevant.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnischen Belange zugunsten der solarenergetischen Belange zurückgestellt werden.</p> <p><u>6. Energieeffizienz</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet günstige Voraussetzungen für eine solarenergetische Nutzung geschaffen werden. Dachform und Ausrichtung ermöglichen ein gutes Nutzungspotenzial von passiver und aktiver Solarenergie.</p> <p>Allerdings wird darauf hingewiesen, dass durch den teils zu geringen Abstand die wirtschaftliche Nutzung von Solarenergie wesentlich beeinträchtigt (20 % Verlust) wird.</p> <p>Der erforderliche Abstand soll hierbei optimal das 2,5-fache, mindestens aber das 1,8-fache zu der verschatteten Quelle betragen.</p> <p>Bei einer Traufhöhe von 6,00 m wären dies 10,80 m zum nächstgelegenen Gebäude.</p>	<p>angepasst. Ein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Gebäudeabstände im Hinblick auf das solarenergetische Potenzial wurden geprüft. Es sind hierzu aber weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben. Dabei ist die gesamte städtebauliche Situation zu betrachten.</p> <p>Es ist auch zu beachten, dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung (Gebäudestellung und —anordnung, Grundstücksteilung, Ausrichtung der Gärten usw.) entsteht und die Bebauung wirtschaftlich umgesetzt werden kann.</p> <p>Für insgesamt vier bzw. fünf Wohnhäuser liegt eine optimale Besonnung vor. Bei drei Gebäuden ist eine Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Daraus ergeben sich bei voller Ausnutzung der zulässigen Höhe optimale Abstände von $4,5 \text{ m} * 1,8 = 8,1 \text{ m}$. Festgesetzt sind Abstände von 6 m. Demnach werden die optimalen Abstände bei voller Ausnutzung der Traufhöhe hier unterschritten. Aufgrund der versetzten Anordnung der Gebäude untereinander ergeben sich Verschattungseffekte jedoch lediglich für Teilflächen. In der Abwägung werden die Belange der Energieeffizienz bei dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf in der Gesamtbetrachtung mit den städtebaulichen Belangen als ausreichend beachtet angesehen. Deshalb soll hier keine Änderung der</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
			Gebäudeanordnung vorgenommen werden.
1.7	Amt für Schule 06.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass die geringe Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten keinen weiteren Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung hat. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
1.12 & 1.13	Bauamt, Team Stadtentwicklung 30.10.2014	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung. Es wird angeregt, die Begründung zum Bebauungsplan zu den übergeordneten Planungszielen (Regionalplan und FNP) zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt. Die entsprechenden Inhalte werden in die Begründung aufgenommen.
1.14	Bauordnung 600.51 28.10.2015	Zum Planverfahren werden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht: 1. Bestehen vertragliche Vereinbarungen zum Abriss des Gebäudes Hagenkamp 93? Da dieses als Schlüsselgrundstück für die Erschließung gesichert sein muss.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das entsprechende Grundstück befindet sich im Eigentum des Investors. Ohne den Abriss des Gebäudes könnte die vorgesehene Erschließung der rückwärtigen Flächen nicht umgesetzt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass zur Umsetzung des Plankonzepts das bestehende Gebäude abgerissen werden wird. Vertragliche Regelungen zum Abriss des Gebäudes Hagenkamp 93 werden daher nicht für erforderlich erachtet.

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		<p>2. Die Wende- und Parkmöglichkeiten werden als nicht ausreichend angesehen. Weiterhin werden Parkmöglichkeiten im Straßenraum benötigt. Diese sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>3. In den textlichen Festsetzungen wird auf die Darstellung einer Flurgrenze hingewiesen. Diese ist jedoch nicht im Plan vorhanden.</p> <p>4. Die First- und Traufhöhen können sich auf die Endausbauhöhen der Erschließungsstraßen / -wege beziehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wendeanlage ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Dieser Wendeanlagentyp entspricht den Vorgaben des Amtes für Verkehr. Für den kurzen Erschließungsstich der zum nördlichsten Grundstück führt, wird davon ausgegangen, dass nur der entsprechende Anlieger diesen Stichweg nutzt und eine zusätzliche Aufweitung als Wendemöglichkeit für PKW daher nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Parkplatzbedarf soll auf den eigenen Grundstücken mit mindestens einer Parkmöglichkeit gedeckt werden. Auch für einzelne Besucher soll der Parkplatzbedarf vorrangig auf den privaten Grundstücken erfolgen. Bei einem Straßenquerschnitt von 5,50m können kurzfristig auch einzelne Fahrzeuge im Straßenraum parken. Bei einer Ausweisung von zusätzlichen Parkplätzen im Straßenraum würde der Erschließungsaufwand unangemessen erhöht werden. Zudem ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine pro Baugrundstück beschränkt, so dass das Verkehrsaufkommen insgesamt relativ niedrig sein wird.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen wird der Anregung nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die entsprechende Darstellung unter dem Punkt sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen geändert / weggelassen.</p> <p>Die Höhenlage des Plangebietes wurde eingemessen und die</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		<p>Alternativ wird angeregt, dass die textlichen Festsetzungen um die Definition des Fußpunktes ergänzt werden und fixe NHN-Höhen für die Gebäudehöhe festgelegt werden.</p> <p>5. Es wird gefragt, ob die Firstrichtung -analog zum Gestaltungsplan- im Nutzungsplan geregelt werden sollte.</p> <p>6. In der Anlage B unter Punkt 8 wird auf die nächste Stadtbahnlinie verwiesen. Hierbei muss es Linie 2 und nicht Linie 3 heißen.</p> <p>7. Bezüglich des Vorgartenbereiches, der Stellplätze und der Garagen sollte es noch textliche Festsetzungen geben.</p>	<p>Geländehöhen in die Planunterlagen übernommen.</p> <p>Für die Trauf- und Firsthöhen wurde ein im Plan eingetragener Höhenbezugspunkt mit NHN-Höhen für jedes Baufeld definiert, um damit den Bezug zur vorhandenen Topographie herzustellen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Eine Firstrichtung ist im WA2 planungsrechtlich festgesetzt. Dadurch wird die städtebauliche Ordnung – Traufständige Bebauung - entlang der Straße Hagenkamp aufgegriffen und fortgeführt. Für die rückwärtige Bebauung im WA1 besteht keine Notwendigkeit zur Regelung der Firstrichtung, da im Umfeld die bestehende rückwärtige Bebauung sowohl trauf- als auch giebelständig errichtet worden ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die redaktionelle Änderung ist in der Begründung angepasst worden.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Für die Vorgartenflächen sind textliche Festsetzungen getroffen worden. Dabei sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Vegetationsflächen in einer Breite von mind. 3,0 m anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		8. Falls textliche Festsetzungen bzgl. Einfriedungen getroffen werden, sind die Höhen gem. § 65 der Landesbauordnung heranzuziehen.	<p>Auf den Baugrundstücken sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden. Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinien und den nächstgelegenen straßenzugewandten Baugrenzen unzulässig.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Höhenlage des Plangebietes wurden eingemessen und die Geländehöhen in die Planunterlagen übernommen. Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.</p>
1.15	Bauamt Stadtgestaltung und Denkmalschutz - Untere Denkmalbehörde 05.10.2015	Folgender Hinweis ist im B-Plan aufzunehmen: <i>„Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knoche, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a.33609 Bielefeld, Tel. 052 1/5200250, Fax 052 1/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten“</i>	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter den Punkt „Hinweise“ aufgenommen.
1.17	Amt für Geoinformation und Kataster	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.	Die Anregungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Ein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
	21.10.2015	Hinweise auf die Plandarstellung im Gestaltungsplan, Lage der Garagen und Zufahrten soll in zwei Fällen überprüft und angepasst werden. Die mit 10,6 m in N-S-Richtung bemaßten Baufenster sollen wie die übrigen mit 12 m Tiefe in O-W-Richtung bemaßt werden.	Bauleitplanung ist nicht erkennbar.
1.19	Umweltbetrieb Stadtentwässerung 05.11.2015	<p>1. Schmutzwasser</p> <p>Das Plangebiet wurde in der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptsammler Ost“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen dem Klärwerk „Brake“ zugeleitet.</p> <p>Für das Schmutzwasser sind entsprechende Leitungen und Kanäle im Plangebiet zu verlegen. Der Anschluss erfolgt nach Südosten zum vorhandenen Schmutzwasserkanal im Hagenkamp.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Bereich des Plangebietes höhenmäßig ungünstig liegt und somit eine Druckentwässerung von Nöten ist. Auf den Grundstücken sind private SW-Pumpstationen und eine private Druckrohrleitung zu errichten. Die Durchleitungen sind privatrechtlich zu sichern.</p> <p>2. Niederschlagswasser</p> <p>Gemäß § 55 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Für die erforderlichen Kanäle werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Inhalte werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Eine ortsnahe Einleitung ist in diesem Fall in den Wellbach möglich, so dass den §§ 55 WHG bzw. 51 a LWG Rechnung getragen wird.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		<p>ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung geeignet sind. Deshalb soll das Regenwasser ortsnah in den Wellbach eingeleitet werden. Hierfür ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in der geplanten privaten Erschließungsstraße erforderlich. Nach Abstimmung mit der UWB ist eine Rückhaltung vor Einleitung nicht erforderlich.</p> <p>Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann nach Meinung der Umweltbetriebe abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.</p> <p>Sofern Kanäle in privaten Wohnwegen/Stichstraßen dazu dienen, das Abwasser mehrerer Grundstücke zu sammeln und fortzuleiten, sind diese Kanäle als öffentliche Kanäle zu verlegen.</p> <p>2.1 Überflutungsvorsorge</p> <p>Die neu zu bebauenden Grundstücke sollen durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Folgende bauliche Maßnahmen werden empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Straßenoberfläche angeordnet werden. • Räume unterhalb der Straßenoberfläche sollten überflutungssicher ausgebildet werden. 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Für die erforderlichen Kanäle werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zur Überflutungsvorsorge werden unter „Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen sind die Hinweise im Zuge der Umsetzung zu beachten.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		<ul style="list-style-type: none"> • Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Gelände-Verhältnisse festzulegen. <p>Die schadloose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der privaten Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen</p> <p>3. Rechtliche Voraussetzungen</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Wellbach ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu stellen.</p> <p>Die Entwässerung der an den privaten Wohnstraßen gelegenen Grundstücke soll über private Kanäle erfolgen. GFL-Rechte gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB sind für die gelb markierten Flächen festzusetzen. Mit dem Bau kann nach Vorliegen der Erlaubnis bzw. nach Vertragsschluss begonnen werden.</p> <p>Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.</p> <p>4. Kosten</p> <p>Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen ca. 90.000.- €</p> <p>Die Kosten betragen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schmutzwasserkanalisation ca. 59.000.- 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Inhalte der Stellungnahme werden in die Begründung aufgenommen. Im Übrigen sind diese im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		<ul style="list-style-type: none"> • Regenwasserkanalisation ca. 31.000,- <p>Im Finanzplan 2015 sind keine Mittel zur Finanzierung vorgesehen.</p> <p>5. Folgekosten</p> <p>Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 360,-</p> <p>6. Anregungen und Forderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. • Öffentliche und private Straßen, in denen sich öffentliche Kanäle befinden bzw. geplant sind, sind in einer Mindestbreite von 5,50 m auszuführen. • Das nördliche Haus ist nach Westen zu verschieben. Für das erforderliche Durchleitungsrecht ist ein Streifen mit einer Breite von mindestens 5 m freizuhalten. • Wir bitten, nachfolgende Formulierung für das Durchleitungsrecht als Hinweis unter „Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise“ aufzunehmen: 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p> <p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen sind diese im Zuge der Umsetzung zu beachten.</p> <p>Die geplanten privaten Verkehrsflächen haben bereits eine Mindestbreite von 5,50 m. Für den nördlichen Stich wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht in der betreffenden Breite festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Baukonzept wurde entsprechend angepasst. Weiter wurde im Nordosten des Plangebiets ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		<p><i>Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und "Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte und der Einleitungsstelle ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf Grund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sollten diese unbedingt wasserdicht ausgebildet werden (z.B. Weiße-Wanne). • Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Wellbach. Der Verlauf des Gewässers ist in Abstimmung mit dem Umweltamt- 360.4 - im Bebauungsplan darzustellen. 	<p>Der Anregung wird gefolgt und der entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Da sich der Wellbach außerhalb des Geltungsbereichs befindet, wird dieser lediglich nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Der Anregung wird soweit der Bebauungsplan davon betroffen</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
		<ul style="list-style-type: none"> • Die unter Ziffer 1, 2 und 3 getroffenen Aussagen sind inhaltlich in die Satzungsbegründung aufzunehmen. Die unter Ziffer 6 aufgeführten Anregungen und Forderungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. in den Erschließungsvertrag aufzunehmen. • Wir bitten, die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 in den Bebauungsplan einzutragen. 	<p>ist gefolgt und die oben aufgeführten Anregungen werden entsprechend berücksichtigt. Der Erschließungsvertrag ist bis zum Satzungsbeschluss (Ratsbeschluss) zu erarbeiten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Entsprechende Leitungen werden in den Bebauungsplan übernommen und nachrichtlich dargestellt.</p>

A1.3 Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Einwender Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Behandlung der Anregungen Abwägung
2.7	Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 27.10.2015	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung. Bei der Abweichung vom FNP ist im Vorfeld eine landesplanerische Anfrage gem. § 31 LPIG einzuholen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.
2.10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 07.10.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden. Für eine eventuelle zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom festzusetzen Die Verlegung neuer T-Kabel, für neu zu errichtende Gebäude, ist aus telekommunikationstechnischen Gründen erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Weiter wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Verkehrsfläche festgesetzt. Entsprechende Trassen für erforderliche Leitungen werden somit planungsrechtlich gesichert. Es besteht hierzu kein weiterer Abstimmungsbedarf.
2.12	Stadtwerke Bielefeld 30.10.2015	Es wird angeregt im Entwurf die nördliche Fläche (Grünzug und Bewohnerweg) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld festzusetzen. Mit Bezug auf das in der politischen Beratung befindliche Energiekonzept 2020 wird außerdem angeregt den Abschnitt Ver- und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung in der Begründung zu ergänzen und eine Empfehlung zur Raumwärmeversorgung in Bezug auf das Energiekonzept 2020 zu übernehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Im Plangebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Verkehrsfläche sowie darüber hinaus bis zum nördlichen Plangebietsrand festgesetzt. Die Anregung wird in die Begründung übernommen. Der Investor wird über die Möglichkeit der klimafreundlichen Energieversorgung durch Fernwärme in Kenntnis gesetzt. Die Wirtschaftlichkeit einer Fernwärmeversorgung ist dann im Zuge

Nr.	Einwender Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Behandlung der Anregungen Abwägung
			der Umsetzung zu prüfen.
2.13	Stadtwerke Bielefeld moBiel 06.11.2015	<p>Angemerkt wird, dass der Bereich entgegen der Ausführungen der Begründung vom Nahverkehr als nicht gut erschlossen gilt, da die Entfernungen zu den im Umfeld liegenden Stadtbahn- und Bushaltestellen relativ groß sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um die Linie 2 und nicht um die Linie 3 handelt.</p> <p>Dennoch gibt es wegen der mäßigen baulichen Verdichtung und dem geringen Zuwachs an Wohneinheiten im Plangebiet keine Bedenken gegen über der Planung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Aussagen in der Begründung redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung redaktionell angepasst.</p> <p>Es besteht hierzu jedoch kein weiterer Abstimmungsbedarf und es ist keine Abwägung notwendig.</p>

A1.3 Änderungsvorschläge der städtischen Fachämter (Verwaltung) gemäß § 4 (1) BauGB

Die städtischen Fachämter wurden mit Schreiben vom 28.09.2015 gebeten eine Stellungnahme zu der Planung bis einschließlich dem 09.11.2015 abzugeben. Die Stellungnahmen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Folgende Änderungen und Ergänzungen sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen sowie in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ berücksichtigt worden:

Planzeichnung

- Die Höhenlage des Plangebietes wurde eingemessen und die Geländehöhen in die Planunterlagen übernommen.
- Im WA2-Gebiet wurde die Traufhöhe auf 6,30 m angepasst.
- Für die Trauf- und Firsthöhen wurde ein im Plan eingetragener Höhenbezugspunkt mit NHN-Höhen für jedes Baufeld definiert, um damit den Bezug zur vorhandenen Topographie herzustellen.
- Die Bemaßung wurde in der Planzeichnung vereinheitlicht und ergänzt.
- Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ wird in den Nutzungsplan aufgenommen.
- Leitungsführungen werden durch GFL-Rechte planungsrechtlich gesichert.

Textliche Festsetzungen

- Die örtlichen Bauvorschriften wurden um die Themenfelder Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Wände, Gestalterische Einheiten von Doppelhäusern, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen in den textlichen Festsetzungen ergänzt.
- Die Festsetzung zu den Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten wurde ergänzt.
- Aussagen und Maßnahmen aus dem Gutachten zum Artenschutz wurden unter dem Punkt „Hinweise“ aufgenommen.
- Ein Hinweis zu Erdarbeiten (Bodendenkmal-Pflege) wurde in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgenommen.
- Es wird ein Hinweis zum Hochwasserschutz unter „Hinweise“ aufgenommen.

Begründung

- Aussagen und Maßnahmen, die sich aus dem Artenschutzgutachten ergeben, sind in die Begründung aufgenommen worden
- Ein Bodengutachten wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und die Begründung um die Inhalte ergänzt.
- Die Begründung wurde um Aussagen zu den Themen Trauf- und Firsthöhen, örtliche Bauvorschriften (Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Wände, Gestalterische Einheiten von Doppelhäusern, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen) ergänzt.
- Die Hinweise zum Immissionsschutz wurden in die Begründung mit aufgenommen.
- Die übergeordneten Planungsziele (Regionalplan / Flächennutzungsplan) wurden in die Begründung eingearbeitet.
- Der Hinweis zum Hochwasserschutz wird in die Begründung mit aufgenommen.
- Die Ausführungen zu Kosten und Folgekosten wurden in der Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert.

Anlage zu 1.1:

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ am 04.11.2015 in der Aula der Baumheideschule, Schlehenweg 24

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.30 Uhr

Teilnehmer:

Herr Sternbacher	Bezirksbürgermeister Heepen
Herr Winkler	Enderweit & Partner GmbH
Herr Weinstein	Enderweit & Partner GmbH
Herr Weigel	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt

ca. 15 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Sternbacher eröffnet den Termin, die Vertreter des Büros und der Verwaltung stellen sich vor.

Herr Weigel erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und weist auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme und Stellungnahme im konkreten Verfahren hin. Weiterhin erklärt er, dass bereits eine erste frühzeitige Beteiligung erfolgt ist und beschreibt den unterschiedlichen Umgang mit den Stellungnahmen, die zum derzeitigen Verfahrensstand und später zum Entwurf eingehen.

Herr Weinstein zeigt und erläutert mittels Beamerpräsentation das Plangebiet und die Umgebung. Er beschreibt den vorhandenen Bebauungsplan, den 1. Vorentwurf sowie den 2. Vorentwurf mit Gestaltungs- und Nutzungsplan und weist auf die Notwendigkeit hin, Gutachten zum Thema Artenschutz und ggf. auch Boden zu erstellen. Weiterhin legt er den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens dar.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Auf die Frage zum zeitlichen Ablauf der Planung und eine mögliche Realisierung erklärt Herr Weigel, dass bei optimalem Verlauf im Sommer nächsten Jahres ein Satzungsbeschluss möglich ist, Verzögerungen sind jedoch nicht auszuschließen. Ein Baubeginn wäre demzufolge frühestens etwa im Sommer 2016 zu erwarten.

Ein Anlieger an das Plangebiet weist auf die unterschiedlichen Höhenlagen und befürchtet Schäden an seinem Zaun. Herr Weigel verweist auf das Baugenehmigungsverfahren, eine Überwachung der Bauarbeiten durch das Bauamt erfolgt jedoch nicht, es wird jedoch bei Verstößen gegen die Baugenehmigung tätig, im Übrigen legt er dar, dass es sich bei der Ausführung der Bauarbeiten um eine privatrechtliche Angelegenheit handelt. Herr Winkler erklärt, dass der Investor zu Gesprächen zur Verfügung steht.

Weiterhin werden Fragen zur Führung der Versorgungsleitungen, der Hochspannungsleitung (keine Beeinträchtigung wegen der Entfernung zu erwarten) und der Dimensionierung der Erschließungsstraße beantwortet. Bezüglich einer Versorgung des Gebietes mit Fernwärme führt Herr Winkler aus, dass aus der z.z. laufenden Beteiligung der Träger öffentliche Belange hierzu Erkenntnisse erwartet werden.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, schließt Herr Sternbacher den Termin.