

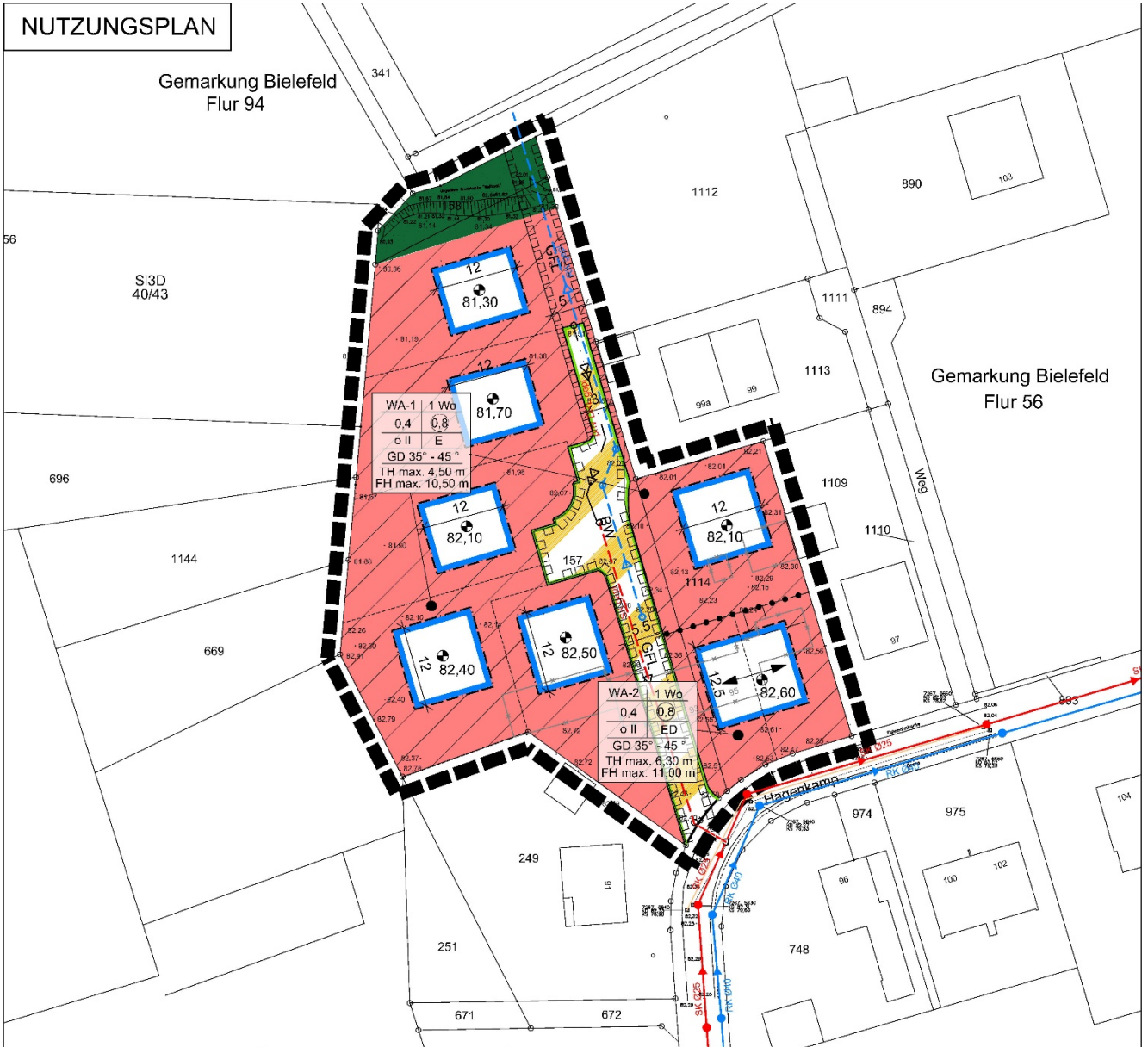
Anlage:

A2	<p>Teil A2</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ (Stand September 2016)</p> <ul style="list-style-type: none">- Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung)- Auswertung der Beteiligungsverfahren / Offenlage: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
-----------	---

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

- Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Entwurf



Prüfungsergebnis

mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung über Stellungnahmen aus

I. der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

II. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Auswertung des Beteiligungsverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 24.05.2016 die o.g. Bebauungsplanänderung als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

I. Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB

Die Planunterlagen wurden vom 08.07.2016 bis einschließlich dem 19.08.2016 öffentlich ausgelegt. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde vom 08.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Die Übersicht der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

A 2.1 Auswertung der Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange zur Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB – schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Einwender Datum der Einwendung	Stellungnahme der Behörden (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH 13.07.2016	Die Telekom hat auf ihre Stellungnahme aus Oktober 2015 hingewiesen. Diese Stellungnahme gilt weiter.	Die Telekom hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Oktober 2015 eine Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf abgegeben. Soweit erforderlich wurden die vorgetragene Belange im Verfahren bereits berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend angepasst. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH 04.08.2016	Die Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen insoweit berührt, als dass weitere planerische Festsetzungen zur Sicherung der Elt-Versorgung getroffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird angeregt die vorgeschlagene Elt-Versorgungstrasse mit einem Schutzstreifen von 2,00 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Es wird Bezug auf die Stellungnahme vom 26.10.2015 genommen, in dem es auch um die Raumwärmeversorgung ging. Es wird mitgeteilt, dass aufgrund der veränderten gesetzlichen Bestimmungen „EnEV 2016“ eine wirtschaftliche Versorgung mittels Fernwärme nicht mehr darstellbar ist.	Der Anregung wird gefolgt. Das geforderte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger wird innerhalb der Grundstücksfläche des geplanten Doppelhauses festgesetzt. Die Belange der Ver- und Entsorgungsträger werden gegenüber den privaten Belangen hier in der Abwägung untereinander und gegeneinander somit höher gewichtet.

A 2.2 Auswertung der Äußerungen aus der Offenlage der Fachbehörden gemäß § 4 (2) BauGB – schriftliche Stellungnahmen

Städtische Dienststellen

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.1	Bezirksamt Heepen Team Stadtbezirks- management 20.07.2016	<p>Es wird vorgetragen, dass die Bezirksvertretung Heepen im Rahmen der Beratung der Angelegenheit nachdrücklich auf ein sich aus der vorgesehenen Erschließung (Anbindung der das Plangebiet erschließenden Straße im Bereich einer unübersichtlichen Kurve an die Straße Hagenkamp) ergebendes Gefahrenpotential hingewiesen hat.</p> <p>Es wird gebeten, diesen Aspekt im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Dem Schreiben ist eine Anlage beigefügt. In dieser Anlage ist ein Auszug aus der Niederschrift der Sitzung der BV Heepen vom 19.05.2016 enthalten, in dem der Entwurfsbeschluss beraten wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ liegt im Kurvenbereich der Straße Hagenkamp. Es erstreckt sich hier nördlich insgesamt auf einer Länge von etwa 30 m entlang der Straße Hagenkamp. Bei der Straße handelt es sich um eine Wohnstraße, zulässig ist Tempo 30. Nach Auskunft des zuständigen Fachamts besteht hier lediglich ein geringes Verkehrsaufkommen. Es ist vorgesehen, die Erschließung des Plangebiets über einen Stich vorzunehmen, der im Süden an die Straße Hagenkamp anbindet. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden planungsrechtlich acht Wohnungen ermöglicht. Insgesamt wird somit lediglich ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen erwartet.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält Höhenvorgaben für Einfriedungen innerhalb der Vorgärten. Demnach dürfen Einfriedungen hier lediglich eine Höhe von maximal 0,8 m aufweisen. Neben gestalterischen Aspekten trägt diese Regelung auch dazu bei die Übersichtlichkeit in der künftigen Straßeneinmündungssituation zu wahren. Eine Verlegung der Straßenanbindung weiter Richtung Osten würde die grundsätzliche Situation in diesem Kurvenbereich nicht wesentlich ändern. Im Beteiligungsverfahren wurden vom zuständigen Fachamt aus fachlicher Sicht keine Bedenken</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>gegen die geplante Erschließung vorgetragen. Auch nach einer gesonderten Rücksprache wurde die künftige Verkehrssituation aus fachlicher Sicht hier als unkritisch eingeschätzt. Eine besondere Gefährdungslage wird vom zuständigen Fachamt nicht gesehen.</p> <p>Um die Verkehrssicherheit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten, sollen zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen entsprechende Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) in die Planzeichnung aufgenommen werden. Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sowie von Bebauung freizuhalten. Ein Sichtdreieck ist das Sichtfeld, das ein Verkehrsteilnehmer zur Verfügung hat, wenn dieser von einer untergeordneten auf eine übergeordnete Straße einbiegt. Während des Abbiegevorgangs muss die Strecke, die ein Fahrzeug auf der bevorrechtigten Straße innerhalb dieses Zeitfensters zurücklegen kann, für den abbiegenden Verkehrsteilnehmer in jede Richtung frei überschaubar sein. Durch die Aufnahme von Sichtdreiecken in den Bebauungsplan soll die Einsehbarkeit und Übersichtlichkeit für die Verkehrsteilnehmer in dieser Straßeneinmündungssituation somit planungsrechtlich sichergestellt werden.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Umweltamt der Stadt Bielefeld 18.08.2016	<p><u>1. Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde</u></p> <p>Gem. dem artenschutzrechtlichen Gutachten wird unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen nicht gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen. Zur Sicherstellung der Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahmen sollte folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p> <p><i><u>1) Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum von September bis April</u></i></p> <p>Abriss von Gebäuden im Zeitraum von April bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird.</p> <p><i><u>2) Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. März</u></i></p> <p>Die Hinweise unter Pkt. 4 Artenschutz der textlichen Festsetzungen können damit entfallen.</p> <p><u>2. Stellungnahme der Grünplanung</u></p> <p>Spielflächenbedarf/Abstandszahlung</p> <p>Durch den Bau von acht neuen Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von 72 m². Da der Bedarf an Spielfläche</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenen, umfassenden Regelungen zum Artenschutz sind unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung zu beachten. So sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz beispielsweise Rückschnitte oder Beseitigungsmaßnahmen von Gehölzen während der Fortpflanzungszeit im Grundsatz nicht zulässig. Die Eröffnung der Möglichkeit, dass bauliche Maßnahmen/Gebäudeabriss innerhalb der Fortpflanzungszeit unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden können, soll daher als Hinweis in den Planunterlagen beibehalten werden. Negative Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben sich durch die Beibehaltung der Hinweisfunktion nicht.</p> <p>Der durch die Planung und den Zuwachs an Wohneinheiten zusätzlich ausgelöste Spielplatzflächenbedarf ist durch den</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>durch die Aufwertung eines vorhandenen Spielplatzes gedeckt werden soll, ist eine Abstandszahlung in Höhe von 2.295 € durch den Investor zu leisten. Die Zahlungsverpflichtung in dieser Höhe ist vertraglich zu regeln.</p> <p>Durch die Aufwertung eines Spielplatzes in räumlicher Nähe zum Plangebiet zur Deckung des entstehenden Spielflächenbedarfs erhöhen sich die Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 160 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 28 €/a.</p> <p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>Zur Erschließung der öffentlichen Grünanlage im Norden des Plangebiets ist eine Verlängerung des Befahrbaren Wohnweges (BW) über das nördlich gelegene Grundstück bis zu der festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf einer Breite von drei Metern erforderlich. Um den Befahrbaren Wohnweg (BW) für die Allgemeinheit zugänglich zu machen muss darüber hinaus ein allgemeines Geh- und Fahrrecht festgesetzt werden.</p> <p>Durch diese konsequente Erschließung kann dem Problem der Insellage der zukünftigen öffentlichen Grünfläche wirksam begegnet und die Fläche für alle Bewohner erschlossen werden.</p>	<p>Investor auszugleichen. Der Ausgleich wird durch Aufwertung eines nahegelegenen Spielplatzes vorgenommen.</p> <p>Der Investor hat gegenüber der Stadt eine Verpflichtungserklärung bis zum Satzungsbeschluss abgegeben, dass er für anfallende Kosten aufkommt, die aus einem zusätzlichen Spielplatzflächenbedarf aufgrund der vorliegenden Planung resultieren.</p> <p>Entsprechende Vereinbarungen sind im Erschließungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss (Ratsbeschluss) zu treffen.</p> <p>Um für die Wartungsarbeiten an den geplanten Leitungen und dem Gewässer einen Zugang sicher zu stellen, ist zum Entwurf der Planung ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL-Recht) zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt worden.</p> <p>Die in der Stellungnahme benannte Fläche ist zurzeit noch keine öffentliche Grünfläche. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz.</p> <p>Ein Zeitpunkt zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Grünverbindung ist noch nicht absehbar. Bisher bestehen hier noch keine ausgebauten Wegeverbindungen, an die angeknüpft werden kann. Ziel ist es die Flächen mittelfristig anzukaufen und den Wellbachgrünzug</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>3. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Grundwasserschutz/WSG, Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz</p> <p>Die Belange zum Bodenschutz/Altlasten sind in Teil C, Pkt. 7.3 hinreichend gewürdigt. Es bestehen daher keine Bedenken.</p> <p><u>4. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</u></p> <p><u>Gewässerökologie</u></p> <p>Mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein ausreichend großer Abstand zum Gewässer eingehalten. Diese Grünfläche muss für Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich bleiben. Dazu ist eine mindestens 3 m breite Zuwegung freizuhalten.</p> <p>Der Ausbau der Grünfläche ist rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>auszubauen, so wie dieser im B-Plan III 3/43.00 sowie im FNP dargestellt ist. Die geplante Wegeverbindung entlang des Wellbaches ist Teil des Strukturkonzepts Freiraumerholung sowie des Konzepts „Grüne Wege Heepen“ und wird vom Umweltamt weiter als Entwicklungsziel verfolgt.</p> <p>Aus diesen Gründen wird der Anregung gefolgt und das Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer (GFL1) zugunsten der Allgemeinheit erweitert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechende Zuwegung wurde bereits im Bebauungsplanentwurf durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1) planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird nun die Stadt Bielefeld als Zugangsberechtigter aufgenommen und damit der Zugang, auch für von der Stadt beauftragte Dritte, gesichert.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung und wird zur</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG</u></p> <p>Das Plangebiet soll über eine neu zu verlegende Regenwasserleitung in den Wellbach entwässern. Die neue Einleitungsstelle muss für Wartungs- und Kontrollarbeiten zugänglich bleiben.</p> <p>Der gewässernahe Bereich wird laut Bodenkarte als feucht eingestuft. Hier sollten die Häuser in einer wasserdichten sog. Weißen Wanne gebaut werden.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u></p> <p>Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.</p> <p><u>5. Lärmschutz</u></p> <p>Die Grenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts gem. 16. BImSchV</p>	<p>Kenntnis genommen. Die erforderlichen Abstimmungen zwischen den beteiligten Fachbehörden müssen im Zuge der Ausbauplanung erfolgen.</p> <p>Die entsprechende Zuwegung wurde bereits im Bebauungsplanentwurf durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich (GFL1) gesichert. Zusätzlich wird die Stadt Bielefeld nun als Zugangsberechtigter aufgenommen und damit der Zugang, auch für von der Stadt beauftragte Dritte, gesichert.</p> <p>Der Hinweis zu den technischen Anforderungen beim Ausbau der geplanten Häuser wird als redaktionelle Ergänzung in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>werden eingehalten. Die festgestellte Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet wird hier als vertretbar erachtet.</p> <p>Die schalltechnische Situation und die Eignung des Standortes für eine Wohnnutzung soll differenzierter in der Begründung dargestellt werden.</p> <p><u>6. Energieeffizienz</u></p> <p>Auf eine Abstandsvergrößerung und Zusammenlegung von Gebäuden zu einem Doppelhaus zwecks solarenergetischer Optimierung wurde verzichtet, weshalb nach wie vor Bedenken bestehen. Die hierfür vorliegenden städtebaulichen Gründe sowie die sich hieraus ergebenden Einschränkungen des Solarpotenzials für die drei nordwestlichen Neubauten im WA 1 sind in der Planbegründung nachzubessern.</p>	<p>verbindlichen Bauleitplanung. Das zuständige Fachamt hat mitgeteilt, dass durch die Straße Am Wellbach westlich des Plangebiets Lärmimmissionen auf die Fläche einwirken. Die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 werden im Plangebiet überschritten; die Grenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts gemäß 16. BImSchV werden jedoch eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gegeben.</p> <p>Ergänzend wird dazu auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Ein darüber hinaus gehender Untersuchungsbedarf wird demzufolge nicht gesehen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet wird hier als vertretbar erachtet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der überwiegende Teil der Gebäude ist in Bezug auf die Energieeffizienz sehr gut angeordnet. In der Begründung wurden die Gründe für eine abweichende städtebauliche Anordnung bereits ausführlich dargelegt. Es wird daher ergänzend auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p>
1.5	Feuerwehramt der Stadt Bielefeld	<p>Nach einer Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wurde in unmittelbarer Nähe zur Vorhabensfläche ein Blindgängerverdachtspunkt festgestellt. Eine akute Gefährdung, die eine sofortige Überprüfung des</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits an den Investor zur Einleitung entsprechender Maßnahmen weitergetragen.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	08.08.2016	<p>Verdachtspunktes erforderlich macht, sei jedoch zurzeit nicht erkennbar. Es ist jedoch sicherzustellen, dass vor Beginn von Erdarbeiten eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt.</p> <p>Im nördlichen Bereich der Vorhabensfläche sind keine Maßnahmen erforderlich. Ist jedoch bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.</p> <p>Im südlichen Bereich wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt, wodurch dort weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich sind. Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen sind deshalb rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.</p>	<p>Die Darstellung über die Kampfmittelverdachtsfläche wird zur Information unter dem Punkt „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>
1.6	Feuerwehramt Brandschutz 21.07.2016	Die Belange der Erreichbarkeit der Gebäude mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen sowie der Löschwasserversorgung werden berührt und in ausreichendem Maße berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
1.7	Amt für Schule 03.08.2016	Es wird darauf hingewiesen, dass die geringe Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten keinen weiteren Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
1.13	Bauamt, Team	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der	

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	600.31 Gesamträumliche Planung	<p>Planung.</p> <p>Es wird erneut darauf hingewiesen, dass bereits mit dem Scheiben vom 21.10.2015 zur erneuten frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt wurde, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ darstellt und die angestrebte Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p> <p>Es wird darum gebeten die Begründung zum Bebauungsplan dahingehend zu ändern.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan wird lediglich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p>
1.15	Bauamt, Team 600.51 Bauordnungsrecht 11.07.2016	<p><u>Teil B</u></p> <p><u>Nutzungs- und Gestaltungsplan</u></p> <p>1. Wofür wurde die Vermessung „0,8“ im nördlichen Baufeld eingezeichnet?</p> <p>2. Die Festsetzung der Höhenbezugspunkte in den einzelnen Baufeldern ist sehr gut und klar!</p> <p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>3. Für die im WA zulässigen Nutzungen wie z.B. Läden... wird angeregt eine Werbeanlagenregelung zu treffen.</p>	<p>1. Die irrtümlich eingetragene Zahl 0,8 wird aus der Planzeichnung herausgenommen.</p> <p>2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet liegt im Wesentlichen rückwärtig der Straße Hagenkamp, die geplante Bebauung erstreckt sich überwiegend entlang eines</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Punkt 5</p> <p>4. Es gibt einen Widerspruch in der Definition des Vorgartenbereichs unter Punkt 5 und Punkt 10.4, „zugewandte Gebäudefront“ und „Baugrenze“ sind zwei verschiedene Dinge. Es wird darum gebeten eine einheitliche Formulierung zu finden (am besten „Baugrenze“)</p> <p>Punkt 10.1</p> <p>5. Die textliche Festsetzung zur Firstrichtung sollte klarer formuliert werden, entweder einfach nur „Hauptfirstrichtung des Baukörpers im WA2“ oder „parallel zur straßenzugewandten Baugrenze“</p> <p>Punkt 10.2</p> <p>6. Es wird gefragt, wozu die Drenpelhöhe festgesetzt wird und angemerkt, dass Festsetzungen zu Traufhöhe, Firsthöhe und Geschossigkeit ausreichen, um die Höhen zu regeln. Außerdem sei eine Überregulierung zu vermeiden und die Einhaltung der Drenpelhöhe in der Praxis kaum kontrollierbar.</p> <p>Punkt 10.4</p> <p>7. Es wird gefragt, ob die textliche Festsetzung, dass die</p>	<p>Erschließungsstichs. Es wird daher kein besonderer Regelungsbedarf zur Festsetzung von Werbeanlagen gesehen.</p> <p>4. Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine einheitliche Formulierung „Baugrenze“ in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 redaktionell gewählt.</p> <p>5. Der Anregung wird gefolgt und die textlichen Festsetzungen wie folgt: „Hauptfirstrichtung des Baukörpers im WA2“ redaktionell angepasst.</p> <p>6. Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung der Drenpelhöhe wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und Überregulierung gestrichen. Inhaltlich werden dadurch keine Änderungen an den bereits bestehenden textlichen Festsetzungen vorgenommen.</p> <p>7. In der textlichen Festsetzung ist mit der Breite die Tiefe der</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Vorgartenfläche „in einer Breite von mindestens 3,00 m als Vegetationsfläche anzulegen“ ist, bedeuten soll, dass es sich um eine zusammenhängende Fläche von mindestens 3,00 m handelt oder insgesamt 3,00 m bepflanzt werden müssen oder gar die Tiefe des Vorgartens gemeint sei. Es wird angeregt, dies klarer zu formulieren.</p> <p>8. Es wird darauf hingewiesen, dass geprüft werden sollte, ob die Festsetzung, dass wasserdurchlässige Materialien verwendet werden müssen, hier überhaupt realisierbar sei. Häufig sei der Boden im Bielefelder Osten nicht wasseraufnahmefähig, wodurch die Festsetzung dann ins Leere gehen würde.</p> <p>9. Es wird darauf hingewiesen, dass in den textlichen Festsetzungen unter der Rubrik „Sonstige Darstellung und Hinweise zum Planinhalt“ auf eine Flurgrenzdarstellung verwiesen wird, die im Plan jedoch nicht dargestellt wird.</p> <p><u>Anlage C</u></p> <p>10. In der Anlage C unter Punkt 8 wird auf die nächste Stadtbahnhaltestelle (Linie 3) verwiesen. Hier muss es Linie 2 heißen.</p>	<p>Vorgartenfläche gemeint. Die textliche Festsetzung wird redaktionell angepasst. Statt Breite wird das Wort Tiefe gewählt.</p> <p>8. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Da nach den vorliegenden Erkenntnissen der Boden für eine Versickerung schlecht geeignet ist (s. auch Stellungnahme Umweltamt unter Punkt 4) kann auf die zwingende Festsetzung verzichtet werden.</p> <p>9. Der Anregung wird gefolgt und die hier überflüssige Darstellung der Flurgrenze in der Legende gestrichen.</p> <p>10. Der Anregung wird gefolgt und die Begründung wird redaktionell angepasst.</p>
1.20	Umweltbetrieb	<p>1. Schmutzwasser</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der genehmigten generellen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bereits in die Begründung aufgenommen worden.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	Stadtentwässerung 09.08.2016	<p>Überplanung „Hauptsammler Ost“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle dem Klärwerk „Brake“ zugeleitet.</p> <p>Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in der geplanten privaten Erschließungsstraße erforderlich.</p> <p>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 betreffenden 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 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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht zur (kompletten) Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. Deshalb</p>	<p>Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger wurden bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise wurden bereits zum Entwurf der Planung in der Begründung ergänzt. Es besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine ortsnaher Einleitung ist in diesem Fall in den Wellbach möglich, sodass den §§ 55 WHG bzw. 51 a LWG Rechnung getragen wird.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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. • Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung 	<p>Die erforderlichen Kanäle wurden in den Planunterlagen bereits berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen zu Leitungsrechten getroffen.</p> <p>Die Hinweise zur Überflutungsvorsorge wurden bereits im Bebauungsplanentwurf unter „Hinweise“ aufgenommen.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.</p> <p>Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung des privaten Wohnweges, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Insbesondere sollte ein Abfluss auf der Oberfläche in Richtung Norden zum Wellbach hin ermöglicht werden.</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. Erst nach Vorliegen der Erlaubnis darf mit dem Bau der Einleitungsstelle begonnen werden.</p> <p>Für die gelb markierten Flächen sind im B-Plan GFL-Rechte gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – festzusetzen. Mit dem Bau kann nach Vorliegen der Erlaubnis bzw. nach Vertragsschluss und Veranlassung der Eintragung im Grundbuch begonnen werden.</p> <p>Die rot gekennzeichneten Flächen können nicht direkt an die öffentliche SWK angeschlossen werden. Eine entsprechende Anschlussmöglichkeit besteht nur mittels einer privaten Druckrohrleitung in dem privaten Weg bzw. über fremde Grundstücke. Nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen mit GFL Rechten zugunsten privater Dritter festzusetzen. Durchleitungsrechte</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme wurden bereits in die Begründung aufgenommen.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert 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. 57.000.- €</p> <p>Die Kosten betragen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schmutzwasserkanalisation ca. 29.000.- € • Regenwasserkanalisation ca. 28.000.- € <p>Im Abwasserbeseitigungskonzept und Finanzplan sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen 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>	<p>Es handelt sich um eine Entwicklungsmaßnahme eines privaten Investors. Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen wird mit dem Investor ein Erschließungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss (Ratsbeschluss) abgeschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bereits entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<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. • Es wird darum gebeten, nachfolgende Formulierung für das Durchleitungsrecht als Hinweis unter „Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise“ aufzunehmen: <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</i> 	<p>Der Anregung wurde bereits zum Entwurf gefolgt und ist entsprechend beachtet.</p> <p>Der Anregung wurde bereits zum Entwurf gefolgt und ist entsprechend beachtet.</p> <p>Der Anregung wurde bereits zum Entwurf gefolgt und ist entsprechend beachtet.</p> <p>Der Anregung wurde bereits zum Entwurf gefolgt und ist entsprechend beachtet.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme der städtischen Dienststellen (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>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. • 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. • Es wird darum gebeten, die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 in den Bebauungsplan einzutragen. 	<p>Der Hinweis wird in die Begründung eingefügt.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht das Bebauungsplangebiet. Da sich der Wellbach außerhalb des Geltungsbereichs befindet, wird dieser lediglich nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Die entsprechenden Punkte werden wie oben dargelegt behandelt.</p> <p>Die entsprechenden Kanaltrassen sind bereits dargestellt, Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,</p>

A 2.3 Auswertung der Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB – schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Einwender Datum der Einwendung	Stellungnahme der Behörden (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
3.1	Einwender Schreiben vom 07.09.2016	<p>Für die Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Vorschläge vorgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zufahrt vom Rabenhof mit Privatstraße von 3,15 cm Breite. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 500 m² und ist geeignet für Einfamilienhaus oder Doppelhausbebauung. 2. Direktzugang von der Meckauerstraße mit zurzeit genehmigungsfähiger 2geschossiger Bauweise. Das Grundstück ist jedoch für eine zweigeschossige Bauweise mit Gauben geeignet. Ein Dachausbau (3 x Wohnungen) sowie eine Doppelhausbebauung (Reihenhaus) wären für die Wohnlandschaft geeigneter. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um eine Stellungnahme, die sich auf Flächen bezieht, welche außerhalb des Plangebietes liegen. Eine Relevanz für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ besteht nicht.</p> <p>Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>