

Anlage

A

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB

- Gestaltungsplan Vorentwurf (Stand Oktober 2015 / Verkleinerung)
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

**Bebauungsplan Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**



Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Am 17.02.2016 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Bürgerzentrum Amt Dornberg die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 08.02.2016 bis einschließlich dem 26.02.2016 im Bauamt der Stadt Bielefeld, im Bürgerzentrum Amt Dornberg sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden die thematisch sortierten Äußerungen der Öffentlichkeit mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Thema: Grünflächen / Fuß- und Radwege

1. *Es bestehen Bedenken gegen den am südöstlichen Plangebietsrand geplanten Fuß- und Radweg. Die Gärten der östlich anschließenden Bestandsbebauung wären der Einsehbarkeit durch Passanten (tolerierbar) und Einbrecher / Diebe (nicht tolerierbar) ausgesetzt. Angesichts zunehmender Einbruchszahlen ist nicht nachvollziehbar, warum damit ein logistisch idealer Zu- und Fluchtweg geschaffen werden soll. Gleiches gelte für den von Südosten nach Nordwesten geplanten Weg.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Grundsätzlich ist nachvollziehbar, dass ein rückwärtig an eine öffentliche Grünfläche (mit einem darin verlaufenden öffentlichen Weg) grenzendes Grundstück leichter einsehbar ist als ein rückwärtig an ein anderes grenzendes Grundstück. Die rückwärtig an die Grünfläche angrenzenden Grundstücke, denen aufgrund dieser Lage auch eine hohe städtebauliche Attraktivität zugesprochen wird, können zudem über Grundstückseinfriedungen entsprechend von dem Weg abgesetzt werden.

In diesem Fall stehen die Wegfunktion im Sinne einer Verknüpfung der geplanten und der bestehenden Siedlungsteile planerisch im Fokus. Der geplante Weg schafft eine Vernetzung in die nördlich und nordöstlich gelegenen Siedlungsbereiche sowie Freiräume und bindet diese im Süden an die Wertherstraße an. Dieser Wegfunktion wird an dieser Stelle städtebaulich Vorrang eingeräumt, hinter der die vorgebrachten Sicherheitsbedenken zurückstehen. Einem Verzicht auf die Planung der Wegeverbindung wird somit nicht gefolgt.

2. *Es wird gefragt, in welcher Breite die entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze geplante Grünfläche mit integriertem Fuß- und Radweg vorgesehen ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fläche ist mit einer Breite von insgesamt 10,00 m geplant, wobei der zentral darin verlaufende Fuß- und Radweg in einer Breite von 4,00 m angelegt werden soll. Beidseitig des Weges verbleiben somit jeweils 3,00 m als öffentliche Grünfläche.

3. *Es wird gefragt, warum der von Südosten nach Nordwesten geplante Grünstreifen versetzt zu dem von der Großdornberger Straße nach Nordwesten verlaufenden Fußweg geplant werden und ob die Wege nicht direkt aufeinander zulaufen können.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der grundsätzliche Aufbau des Plangebietes wird durch die geplanten Verkehrsflächen und den von diesen erschlossenen Baugrundstücken sowie der Bestandsbebauung Großdornberger Straße Nr. 34 und 36 vorgegeben. Hierdurch ergeben sich Randbedingungen für die Verortung des geplanten Weges, die ein direktes Aufeinandertreffen des geplanten und im Nordwesten vorhandenen Fußweges nicht ermöglichen. An der Großdornberger Straße ergibt sich ein Versatz der beiden Wege von rd. 20 m, was als vertretbar erachtet wird. Der Übergang dieses geplanten Fußweges zu dem Auslass in Richtung Glienicker Straße im Südosten hingegen kann ohne Versatz erfolgen.

4. *Es wird gefragt, für welchen Nutzerkreis der Spielplatz konzipiert werden soll, da Kinderspielplätze immer häufiger auch von Heranwachsenden und Erwachsenen genutzt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorgaben für den Nutzerkreis und die Ausgestaltung des Spielplatzes werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen. Dem Spielplatz ist planerisch ergänzend die Funktion als Quartiersplatz mit einer Aufenthaltsqualität für Zielgruppen unterschiedlichen Alters angedacht, was beispielsweise durch das Aufstellen von Bänken begünstigt werden könnte. Bis zum Satzungsbeschluss wird der Spielflächenbedarf durch das zuständige städtische Fachamt ermittelt und entsprechende vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen Projektentwickler und der Stadt Bielefeld getroffen. Die tatsächliche Ausgestaltung des Spielplatzes obliegt schließlich der der Bauleitplanung nachgelagerten Ausführungsplanung zur Grünfläche.

Thema: Studentenwohnheim

5. *Es bestehen Bedenken gegen das geplante Studentenwohnheim, da der geplante Baukörper nicht in das Orts- und Landschaftsbild passe. Die beabsichtigte Geschossigkeit wird um ein Stockwerk zu hoch bewertet.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der markante runde Baukörper wird an der Stelle gerade aufgrund seiner besonderen Formsprache als geeignet für die Ortseingangssituation erachtet. Es soll ein Gebäude entstehen, das bei der Situation als Auftakt zum besiedelten Raum als „Visitenkarte“ und Stadteinfahrt dient. Hierzu ist bewusst ein von der umliegenden Bebauung deutlich abweichendes Gebäude hochbaulich konzipiert worden. Die Grundrissform aus Kreissegmenten vermittelt zwischen der polygonen Stellung der umliegenden Mehrfamilienhäuser und schafft mit der Rotunde zudem einen weichen Übergang zwischen dem Landschaftsraum und der Siedlungsstruktur. Seine baukörperliche Disposition bildet einen deutlichen räumlichen Auftakt bzw. Abschluss der zusammenhängenden Teilgebiete: Hochschule, Wellensiek, Lohmannshof, Schürmannshof und Fürfeld.

Die beabsichtigte Geschossigkeit und Gebäudehöhe ist mit der umliegenden Bestandsbebauung verträglich. Das oberste Geschoss ist im westlichen / südwestlichen Gebäudeteil und damit an der von der Bestandsbebauung abgewandten Gebäudeseite geplant. Der zur Bestandsbebauung zugewandte Gebäudeteil weist geplante Gebäudehöhen von rd. 134 m ü. NN (ca. 8 m über vorhandenem Gelände) auf. Die Höhenentwicklung des nächstgelegenen Mehrfamilienhauses (Nr. 2a) hat eine Traufhöhe von rd. 133 m ü. NN und eine Firsthöhe von rd. 138 m ü. NN. Der Dachabschluss des geplanten Baukörpers wird gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes somit in etwa der Traufhöhe des nächstgelegenen Mehrfamilienhauses entsprechen.

Thema: Parkplatzsituation

6. *Es bestehen Bedenken, da aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Studentenwohnheimes zum Freibad mit einer weiteren Verschärfung der „unerträglichen“ Parkplatzsituation sowie mit zunehmender Lärmbelästigung (durch rücksichtsloses Nachtbaden) rund um das Freibad zu rechnen ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die als unerträglich bezeichnete Parkplatzsituation im Nahbereich des Freibades ist nicht als Folge der Entwicklung des Plangebietes zu sehen. Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze sind anhand der Regelung zum Stellplatznachweis nach Landesbauordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die angespannte Stellplatzsituation des Freibades wird nicht durch die Bebauung des Fürfeldes ausgelöst und aufgrund der Regelungen zum Stellplatznachweis nach Landesbauordnung nicht verschärft. Die Anzahl der im Straßenraum der Großdornberger Straße vorhandenen öffentlichen Parkplätze wird in Folge der Planung nicht reduziert. Zwar erfordert die Erschließungsplanung den Entfall von Parkplätzen an der Südseite der Großdornberger Straße im Bereich der geplanten Zufahrten in das Plangebiet und der damit verbundenen freizuhaltenen Sichtdreiecke, jedoch können diese in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr auf der gleichen Straßenseite verschoben bzw. auf die gegenüberliegende Straßenseite umgekennzeichnet werden. Damit wird es nicht zu einer Reduzierung der Anzahl der Parkplätze im Straßenraum der Großdornberger Straße kommen.

Gleiches gilt für das angesprochene (illegale) Nachtbaden im Freibad. Hier ist eine Lösung des Problems nicht auf Ebene der Bauleitplanung sondern ordnungsbehördlich zu suchen, unabhängig von einer zusätzlichen Wohnbebauung in unmittelbarer Freibad-Nähe. Eine städtebauliche Planung aufgrund der rechtswidrigen Nutzung des Freibades nicht zu verfolgen verfehlt das Ursache-Wirkungs-Prinzip und trägt nicht zur Problemlösung bei.

7. *Bezüglich der im Umfeld angespannten Parkplatzsituation wird gefragt, wie diesem Problem planerisch begegnet werden soll und Stellplätze bspw. unterirdisch oder im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden sollen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellplatznachweis für die geplante Bebauung ist nach Landesbauordnung grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erbringen. Für die Bereiche, die für Geschosswohnungsbau oder das geplante Studentenwohnen in Frage kommen, soll über die Festsetzung von Flächen für Stellplätze bzw. über textliche Festsetzung für Tiefgaragen planungsrechtlich die Möglichkeit hierzu geschaffen werden. Der öffentliche Straßenraum kann für den erforderlichen Stellplatznachweis nicht herangezogen werden, lediglich Besucherstellplätze können angesichts der geplanten Querschnittsbreite von 6,00 m innerhalb des Straßenraumes angeordnet werden. Festsetzungen hierzu wird der Bebauungsplan nicht treffen, da dies Belang der Straßenausbauplanung ist.

8. *Bezüglich der Erschließung des Plangebietes wird befürchtet, dass das Verkehrsaufkommen auf der Großdornberger Straße erheblich steigen wird. Es wird gefragt, ob an dem Knotenpunkt Großdornberger Straße / Wertherstraße eine andere Verkehrsregelung angedacht ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Straßen und den Knotenpunkt Großdornberger Straße / Wertherstraße wurde ein Verkehrsgutachten (HSV Ingenieurbüro für Stadtverkehrsplanung, Bielefeld, Mai 2016) erstellt.

Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Verkehrserzeugung aus dem Baugebiet errechnet das Gutachten für den Verkehrsstrom des Linkseinbiegens von der Großdornberger Straße auf die Wertherstraße in der Spitzenstunde morgens die Qualitätsstufe D und für die Spitzenstunde nachmittags die Qualitätsstufe E mit einer mittleren Wartezeit von 46 Sekunden (Bestandssituation: Wartezeit = 40 Sekunden). Die Qualitätsstufe D endet bei 45 Sekunden, sodass die Qualitätsstufe E angesichts einer Überschreitung von lediglich einer Sekunde und einer Verlängerung der Wartezeit von etwa 6 Sekunden im Vergleich zur Bestandssituation als verträglich für den Verkehrsstrom des Linkseinbiegens erachtet wird. Eine Neu- oder Umplanung bzgl. der Verkehrsregelung im Umfeld des Plangebietes ist daher nicht geplant.

Thema: Baumerhalt

9. *Die Kastanie im Bereich des geplanten Studentenwohnheimes wird als erhaltenswert eingestuft. Es wird angeregt, ausreichend Abstand zu dem Baum einzuhalten und den Wurzelraum zu schützen.*

Ein Erhalt der Kastanie soll soweit möglich gewährleistet werden. Daher wird der Baum über eine Festsetzung nach § 9 (1) Ziffer 25b BauGB als „eingemessener erhaltenswerter Baum“ zum Erhalt festgesetzt. Vor tatsächlicher Bebauung des WA4.1 / WA4.2 ist schließlich im Rahmen der Genehmigungsplanung zu prüfen, ob der Baum erhalten werden kann oder entfallen muss. In die textlichen Festsetzungen wird daher der Zusatz aufgenommen, dass der Baum bei Verlust innerhalb des als WA4.1 / WA4.2 festgesetzten Bereiches zu ersetzen ist.

Thema: Gebäudehöhen

10. *Entlang der südöstlichen Plangeietsgrenze wird die geplante Traufhöhe von max. 6,50 m als zu hoch erachtet. Um einen verträglichen Übergang zur südöstlichen Wohnnachbarschaft zu schaffen, sollte die maximal zulässige Traufhöhe für die erste Bauzeile entlang der südöstlichen Plangeietsgrenze auf 4,50 m reduziert werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung zur Festsetzung reduzierter Traufhöhen entlang der südöstlichen Plangeietsgrenze zur Schaffung eines verträglichen Übergangs zur dort anschließenden Bestandsbebauung wird gefolgt und die Traufhöhe für das WA1.1 und WA1.2 auf maximal 4,50 m begrenzt.

Thema: Baulicher Bestand Großdornberger Straße 34 / 36

11. *Es wird gefragt, wie planerisch auf den zunächst absehbaren Fortbestand der Gebäude Großdornberger Straße 34 und 36 reagiert wird.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung an der Großdornberger Straße (Nr. 34 und 36) werden in die Neuplanung integriert, wenngleich zunächst von einem Fortbestand der Gebäude auszugehen ist. Der vorhandene Gebäudebestand genießt Bestandschutz, bei Neu- oder wesentlichem Umbau würden die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen und einen planungsrechtlichen Rahmen für die Bebauung dieser Grundstücke vorgeben. Mit einer ergänzenden bedingten Festsetzung wird für den Bereich geregelt, dass eine Neubebauung der betroffenen Grundstücke erst nach Abriss der teilweise außerhalb der geplanten Baufenster gelegenen Bestandsgebäude zulässig ist.

Thema: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

12. *Es wird eine generelle Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes oder eine Aussetzung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes bis ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt wurde angeregt.*

Dem Antrag im Rahmen des in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens eine generelle Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld durchzuführen wird nicht gefolgt.

Die in Rede stehende Fläche ist bereits innerhalb des gültigen Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als Allgemeiner Siedlungsbereich (vormals Wohnsiedlungsbereich) dargestellt sowie in dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit inhaltlich vollumfänglich den übergeordneten Planungen. Dem landes- und regionalplanerischen Abstimmungsgebot wird somit entsprochen, ebenso dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.

Dass der Einwender eine generelle siedlungsräumliche Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Bielefelder Westens wünscht, ist vor dem Hintergrund der hier in Rede stehenden Bauleitplanung unerheblich.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf den Siedlungsraum und somit die bebaute und unbebaute Umwelt werden im Planverfahren materiell berücksichtigt. Dieses bezieht auch die Frage des verkehrlichen Anschlusses, der Verkehrsmengen und der Verkehrsqualität im Zusammenhang mit der Großdornberger Straße und der Wertherstraße ein.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Dez. 2015/Jan. 2016) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden die thematisch sortierten Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

*Der **Geologische Dienst NRW** gibt Empfehlungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Zudem werden Hinweise zur Ingenieurgeologie (Anregung zur Beteiligung der Abt. 6 der Bezirksregierung Arnsberg), zum Umgang mit Mutterboden und zur Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung gegeben.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Empfehlungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung finden bei der Erstellung des Umweltberichtes Berücksichtigung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme angeregte Beteiligung der Abteilung 6 (Bergbau und Energie in NRW) der Bezirksregierung Arnsberg ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits erfolgt (siehe unten).

*Die **moBiel GmbH** gibt Hinweise zur „gute[n] Anbindung des Plangebietes an das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs“.*

Darüber hinaus werden konzeptionelle Überlegungen zu einer möglichen Stadtbahnverlängerung Lohmannshof - Großdornberg entlang der Wertherstraße bestätigt. Die Berücksichtigung dieser Planungen durch das Freihalten eines nicht überbaubaren Grundstücksbereiches von 12,00 m Breite am südlichen Rand des Plangebietes entlang der Wertherstraße wird begrüßt. Für die sichere und umwegarme Erreichbarkeit der Haltestellen ist ein wichtiges Kriterium zur Nutzung des ÖPNV. Generell ist das Gebiet durch Fuß- und Radwege bzw. Erschließungsstraßen gut vernetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Fußwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Zur besseren Verknüpfung mit der Wertherstraße wird angeregt, zwischen der bestehenden Bebauung und der Neubauplanung eine Fußwegeverknüpfung in Nord-Süd-Richtung durch den kleinen Grünzug zur ersten Querspange zu legen. Die nördlich anschließenden Querspangen sollten zudem eine befestigte, sichtbare Verbindung zum Fußweg in Nord-Süd-Richtung erhalten, bisher ist dies „nur“ mittelbar über den Spielplatz / Quartierplatz angedeutet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zur ÖPNV-Anbindung werden zur Kenntnis genommen und inhaltlich in die Entwurfsbegründung integriert. Der Hinweis zur konzeptionellen Überlegung zur Stadtbahnverlängerung sowie der daraus resultierenden Erforderlichkeit zur Festsetzung eines 12,00 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksstreifens am südlichen Plangebietsrand wird gefolgt. Im Nutzungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 12,00 m zur südlichen Plangebietsgrenze einhalten.

Der Anregung zur Planung weiterer fußläufiger Verknüpfungen zur Wertherstraße wird nicht gefolgt. Der Einwender stellt in seiner Äußerung selbst fest, dass „das Gebiet durch Fuß- und Radwege bzw. Erschließungsstraßen gut vernetzt“ ist. Es ist planerisches Ziel, dass die mittlere und nördliche Stichstraße über den Quartiersplatz / Spielplatz mit dem am südöstlichen Plangebietsrand geplanten Weg verknüpft werden, um dem Quartiersplatz / Spielplatz in den Fokus zu setzen. An der südlichen Stichstraße bindet ein Fußweg geradlinig an den südöstlichen Weg an und führt von dort dann direkt zur Wertherstraße. Eine weitere fußläufige Anbindung ist hier angesichts des Abstandes von ca. 80 m zwischen dem geplanten und dem vom Einwender angeregten zusätzlichen Weg zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung nicht erforderlich. Die Bündelfunktion des südöstlichen Weges i.V.m. dem zentral gelegenen Quartiersplatz / Spielplatz soll beibehalten werden.

*Das **Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion Verkehr**, weist darauf hin, dass die verkehrsplanerische innere Erschließung des „Wohngebietes Fürfeld“ genügend dimensioniert erscheint und Verkehrsflächen für alle Verkehrsarten bietet. Parkraumangebot ist in ausreichender Anzahl berücksichtigt. Das Verkehrswegekonzept des unmittelbaren Umfeldes ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes neu zu konzipieren. Insbesondere ist der Einmündungsbereich Wertherstraße / Großdornberger Straße anders zu gestalten, um die Anzahl der Verkehrswege aufnehmen zu können.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Auskunft des Amtes für Verkehr der Stadt Bielefeld handelt es sich bei dem Knotenpunkt Großdornberger Straße / Wertherstraße nicht um eine Unfallhäufungsstelle.

Darüber hinaus wurde in der Zwischenzeit ein Verkehrsgutachten erstellt (HSV Ingenieurbüro für Stadtverkehrsplanung, Bielefeld, Mai 2016) erstellt. In dieser verkehrlichen Bewertung wurde der Knotenpunkt in der Bestandssituation analysiert, anschließend die Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet ermittelt, auf die umliegenden Straßen umgelegt und schließlich die Auswirkungen der Planung auf den Knotenpunkt bewertet. Zusammenfassend kommt die gutachterliche Bewertung zu dem Ergebnis, dass die Verkehrserzeugung aus dem Baugebiet zu keinen wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigungen im umgebenden Straßennetz führen wird. Eine ausreichende Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist dabei gegeben. Daher ist die in der Äußerung des Polizeipräsidiums Bielefeld enthaltene Forderung einer grundlegenden Neukonzeption des Verkehrswegekonzeptes nicht geboten.

*Der **Landesbetrieb Straßenbau NRW** bringt Bedenken gegen direkte Grundstückerschließungen von der Wertherstraße vor, da hiervon Störungen der Funktion der Wertherstraße verbunden wären, die zu deutlich erhöhten Verkehrsgefahren führen würden. Diese Bedenken können durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der L 785 und dem erweiterten Einmündungsbereich der Großdornberger Straße ausgeräumt werden. Die drei vorhandenen Wohngebäude-Zufahrten unterliegen bei der derzeitigen Nutzung und Größe dem Bestandsschutz. Diese Zufahrten können mit einem separaten Hinweis von dem Zu- und Abfahrtsverbot ausgenommen werden. Gleichzeitig ist ein Hinweis auf § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW erforderlich, dass bei jeglichen baulichen Veränderungen / Nutzungsänderungen auf diesen Grundstücken die Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße erforderlich ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Bedenken wird gefolgt und entlang der Wertherstraße sowie dem erweiterten Einmündungsbereich der Großdornberger Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Zudem werden die erforderlichen textlichen Hinweise auf den Bestandsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen und die drei vorhandenen Grundstückerschließungen von der Wertherstraße zeichnerisch gekennzeichnet.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist darauf hin, dass im Plangebiet Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden sind. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen gewährleistet und die Aufwendungen der Telekom dabei so gering wie möglich gehalten werden. Konkrete Maßnahmen sollen daher auf die vorhandenen Tk-Linien abgestimmt werden, sodass eine Veränderung / Verlegung vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Tk-Linien nicht beschädigt werden und der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Tätigkeiten über Lage der Tk-Linien informieren und die Kabelschutzanweisung der Telekom beachten. In allen Verkehrswegen sind ausreichende Trassen für mögliche Netzerweiterungen vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Tk-Infrastruktur ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem der Stellungnahme beigelegten Plan ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Hausanschlussleitungen vorhanden sind. Die Hinweise sind inhaltlich für die Bauausführung relevant, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Die **Landwirtschaftskammer NRW** weist darauf hin, dass sich rund 350 m westlich des Plangebietes sich die Hofstelle der Familie Obermann befindet. Es handelt sich um einen schlagkräftigen landwirtschaftlichen Betrieb, von dem aus rund 150 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet wird, die überplante Ackerfläche eingeschlossen. Darüber hinaus wird auf der Hofstelle intensive Tierhaltung mit knapp 1500 Schweinemastplätzen betrieben. Von hier ausgehend sind Immissionseinwirkungen auf die zukünftige Wohnbebauung nicht auszuschließen. Diese sind im Sinne der einseitigen Rücksichtnahme als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Bestand und derzeit evtl. noch vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dürfen durch die zusätzliche Bebauung und der damit gegebenenfalls verbundenen Änderung des Gebietscharakters nicht beeinträchtigt werden. Dies ist aus landwirtschaftlicher Sicht immissionschutzrechtlich abzuklären und gegebenenfalls rechtsverbindlich zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes ist eine räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit den daraus resultierenden Geruchsimmissionen gegeben. Der erwähnte Hof liegt ca. 350 m westlich des Plangebietes. Bereits heute liegt zwischen der erwähnten Hofstelle und dem Plangebiet Fürfeld Wohngebiete. Richtig ist, dass eine einseitige Pflicht zur Rücksichtnahme besteht und der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Hofstelle durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dies ist nicht zu erwarten, da die Hofstelle in ihren Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Geruchsimmissionen bereits durch die vorhandenen, näher an der Hofstelle gelegenen Wohnnutzungen limitiert wird. Eine Verschärfung der Situation wird durch die Planung des Wohngebietes Fürfeld nicht herbeigeführt.

Die **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW**, gibt Hinweise auf die Lage des Plangebietes über dem bereits erloschenen, auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Maximilian XIV“. Die letzte Eigentümerin ist, soweit bekannt, nicht mehr erreichbar. Zudem liegt das Plangebiet auf dem Erlaubnisfeld zu gewerblichen Zwecken „HERFORD“. Nach den dem Einwender vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan um entsprechende textliche Hinweise ergänzt.

Die **BUND Kreisgruppe Bielefeld** teilt mit, dass das Plangebiet eine wesentliche Frischluftschneise ist, die durch die geplante Bebauung erheblich in ihrer Wirkung beeinträchtigt wird. In dem Gebäude Großdornberger Str. 32, das abgerissen werden soll, sind Schwalbennester und Fledermausquartiere. Auch ist alter Baumbestand mit potenziellen Quartieren vorhanden. Eine genaue faunistische Kartierung ist deshalb notwendig. Hier sind vorab funktionsfähige Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Die übrigen Artenschutz-Aspekte lassen sich erst nach Vorliegen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beurteilen, daher ist dieser dem Einwender baldmöglichst vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die stadtklimatische Bewertung der Planung wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt vorgenommen. Das Plangebiet bildet ein kaltluftbildendes Freiflächen-Klimatop, welches im Süd- und Nordwesten bebaut ist. Wegen der teilweise vorhandenen Bebauung, der umgebenden verdichteten Baukörperstrukturen im Norden, Süden und Westen sowie keinen bestehenden stadtklima-relevanten Kaltluftabflüssen beschränkt sich die positive Wirkung auf den Nahbereich. Insgesamt ist der Versiegelungsgrad mit < 10 % gering. Aufgrund der nächtlichen Kaltluftproduktion während austauscharmer Strahlungswetterlagen in den warmen Jahreszeiten ist der kleinräumige Luftaustausch mit Kühleffekten innerhalb der Bestandsbebauung des Planbereiches günstig. Zudem ist die Belüftung durch den übergeordneten Südwest- und Nordostwind wegen der Stadtrandlage sehr positiv. Die genannten Durchlüftungseffekte wirken sich auf die unmittelbar westlich angrenzenden Wohngrundstücke außerhalb des Plangebietes ebenfalls vorteilhaft aus. Infolge der geplanten Bebauung mit einem hohen Anteil von zusätzlichen Wohngrundstücken mit insgesamt relativ kleinen privaten Grünflächen wird sich der Freilandcharakter hin zu einem Klimatop mit Stadtrandklimamerkmale entwickeln.

Ein wesentlicher Negativfaktor für die stadtklimatische Bewertung des Gestaltungsplanes ist die Anordnung von Reihenhäusern unmittelbar nördlich der Bestandsbebauung unmittelbar südlich von Planstraße A gewesen. Hier soll planerisch eine „Riegelbebauung“ quer zur Hauptwindrichtung Südwest vermieden werden, sodass an der Stelle die Festsetzung zur Bauweise keine Hausgruppen zulassen wird.

Hiermit kann eine Überwärmung mit tendenziellen Wärmeinseleffekten vermieden werden.

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages berücksichtigt.

*Der **Heimatverein Dornberg e.V.** teilt mit, dass angesichts der gesamten Bauplanungen und Bauaktivitäten im Stadtbezirk Dornberg (Hollensiek, Plackenweg, Fürfeld, Dürerstr. / Wittebreite und Gewerbegebiet Deppendorfer Straße / Höfeweg) Bedenken aufgrund des massiven Landschaftsverbrauches in Dornberg bestehen. Dies führe dazu, dass Dornberg seinen ländlichen Charme und Reiz durch die zunehmende verstärkte Bauweise verliert.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtbezirk Dornberg. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Da das Investoreninteresse mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, soll eine wohnbauliche Entwicklung des Fürfeldes erfolgen. Dieses ist zudem sinnvoll, da das Plangebiet eine in umliegende Wohngebiete integrierte Lage aufweist und daher kein neuer Siedlungsansatz geschaffen wird.

*Die **Stadtwerke Bielefeld GmbH** weist darauf hin, dass im Plangebiet eine 1 kV Elt-Versorgungsleitung überplant wird, die durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist. Für die kostenpflichtige Neutrassierung der vorgenannten Leitung liegt den Stadtwerken noch kein Auftrag vor.*

Bezüglich der Baumpflanzungen wird gebeten, das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Zur Wärmeversorgung wird mitgeteilt, dass seitens der Stadtwerke derzeit (Datum der Stellungnahme: 19.01.2016) die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung des Plangebietes geprüft wird. Sollte dieses aufgrund des geringen Wärmebedarfs der einzelnen Gebäude nicht wirtschaftlich sein, empfiehlt sich für das Baugebiet die Nutzung dezentraler regenerativer Wärmeenergieanlagen und/oder Elektro-Wärmepumpen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf das vorhandene Erdkabel wird zur Kenntnis genommen. In Verbindung mit der Überbauung des bisherigen Leitungsverlaufs ist eine Verlegung der Leitung auf Kosten des Vorhabenträgers erforderlich. In dem Bebauungsplan wird der aktuelle Leitungsverlauf zeichnerisch gekennzeichnet.

Der Anregung bzgl. der Baumpflanzungen wird gefolgt und der Bebauungsplan um einen Hinweis bzgl. des DVGW-Regelwerkes GW 125 ergänzt.

Bezüglich eines Anschlusses des Plangebietes an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bielefeld hat eine Prüfung in der Zwischenzeit ergeben, dass eine Fernwärmeversorgung für das Plangebiet technisch möglich ist. Das Plangebiet soll an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bielefeld angeschlossen werden. Dieser Sachverhalt wird in der Planbegründung dargelegt.

Die **LWL-Archäologie für Westfalen** teilt mit, dass aufgrund der Topografie des Geländes archäologische Fundstellen sehr wahrscheinlich sind, wie es nahegelegene großflächige Fundplätze vermuten lassen. Daher ist es im Sinne der Planungssicherheit unerlässlich, dass im Vorfeld von Erdarbeiten oder sonstigen Erschließungsmaßnahmen in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen Prospektionsschnitte als archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan um einen Hinweis zur Erforderlichkeit von im Vorfeld von Erdarbeiten oder sonstigen Erschließungsmaßnahmen durchzuführenden Prospektionsschnitten in Abstimmung mit der LWL Archäologie ergänzt.

Die **Untere Landschaftsbehörde** gibt folgende Anregungen und Hinweise:

1. Art und Umfang der Umweltprüfung wird zugestimmt. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sowie das hierfür zu erstellende Fachgutachten sind nicht Bestandteil der Umweltprüfung, sondern stellen einen gesonderten Teil der Bebauungsplanunterlagen dar.
2. Die Aussagen zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange entsprechen der Stellungnahme des Umweltamtes vom 22.10.2015. Es ist auch zu überprüfen, ob die vorhandenen Hofgebäude von bspw. Fledermäusen oder Schwalben als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden und ob die beabsichtigte Bebauung negative Auswirkungen darauf haben könnte. Das Fachgutachten ist entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW („Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“) zu erstellen. Die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen als Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog der Bestimmungen des § 17 (4) BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) im Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Darüber hinaus ist die Bereitstellung der zur Umsetzung Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen notwendig. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, die ggf. vor der Umsetzung der Planung abgeschlossen sein muss, ist vom Investor auf eigene Kosten durchzuführen. Hierzu ist mit dem Investor und ggf. dem Grundstückseigentümer vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB anzuschließen.
3. Die Rücknahme der widersprechenden Festsetzung des Landschaftsplanes obliegt der unteren Landschaftsbehörde. Die hierfür erforderliche Karte wird daher vom Umweltamt erstellt. Es wird darum gebeten, dem Umweltamt hierfür den Bebauungsplan rechtzeitig als Shapefile zuzuschicken.
4. Zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsflächenbedarfes ist das „Modifizierte Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung (Bielefelder Modell)“ anzuwenden. Art und Umfang der Eingriffe sowie Art, Umfang und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sowie Lage, Größe und Abgrenzung der Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht darzulegen.

Die Festsetzung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Hierfür müssen geeignete Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes, innerhalb der Stadt Bielefeld in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde bereitgestellt werden. Die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen getrennt nach öffentlicher Erschließung und Bauflächen zuzuordnen.

Der Investor hat die hierfür notwendigen Flächen dauerhaft bereitzustellen und die Maßnahmen auf seine Kosten zu finanzieren und umzusetzen. Näheres ist im weiteren Verfahren über einen Folgemaßnahmenvertrag gem. § 11 (2) BauGB abschließend zu regeln.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1. und 2.:

Die Hinweise der unteren Landschaftsbehörde bezüglich der Umweltprüfung und der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden zur Kenntnis genommen und wurden bei der Erstellung der Umweltprüfung, des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und des Bebauungsplanentwurfes (Festsetzungen zum Artenschutz, siehe Anlage B Seite 10) berücksichtigt. Ein entsprechender Folgemaßnahmenvertrag gem. § 11 (2) BauGB wird mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss geschlossen.

Zu 3.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die erforderlichen Abstimmungen mit der unteren Landschaftsbehörde bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgenommen.

Zu 4.:

Die Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe nach dem „Modifizierten Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der Bauleitplanung (Bielefelder Modell Bauleitplanung)“ ergibt ein Kompensationsflächenbedarf von 9.347,31 m². Die Kompensation erfolgt auf dem 12,99 ha großen Feldblock DENWLI0539-161127, Schlag Nr. 67a bzw. teilweise auf Schlag Nr. 69a. Der Feldblock befindet sich auf dem Flurstück 3012, der Flur 3 in der Gemarkung Dornberg. Für nähere Informationen wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.

*Die **Untere Denkmalbehörde** gibt den Hinweis, dass die Belange der Denkmalpflege nicht berührt werden, da sich im Plangebiet keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Darüber hinaus wird um Aufnahme eines allgemeinen Hinweises in den Bebauungsplan gebeten, der für den Fall kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde wie Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Fossilien o.ä. eine Einstellung der Erdarbeiten und eine Kontaktaufnahme zur Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen vorgibt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis auf das Verhalten im Falle von kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde wie Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Fossilien o.ä. ergänzt.