

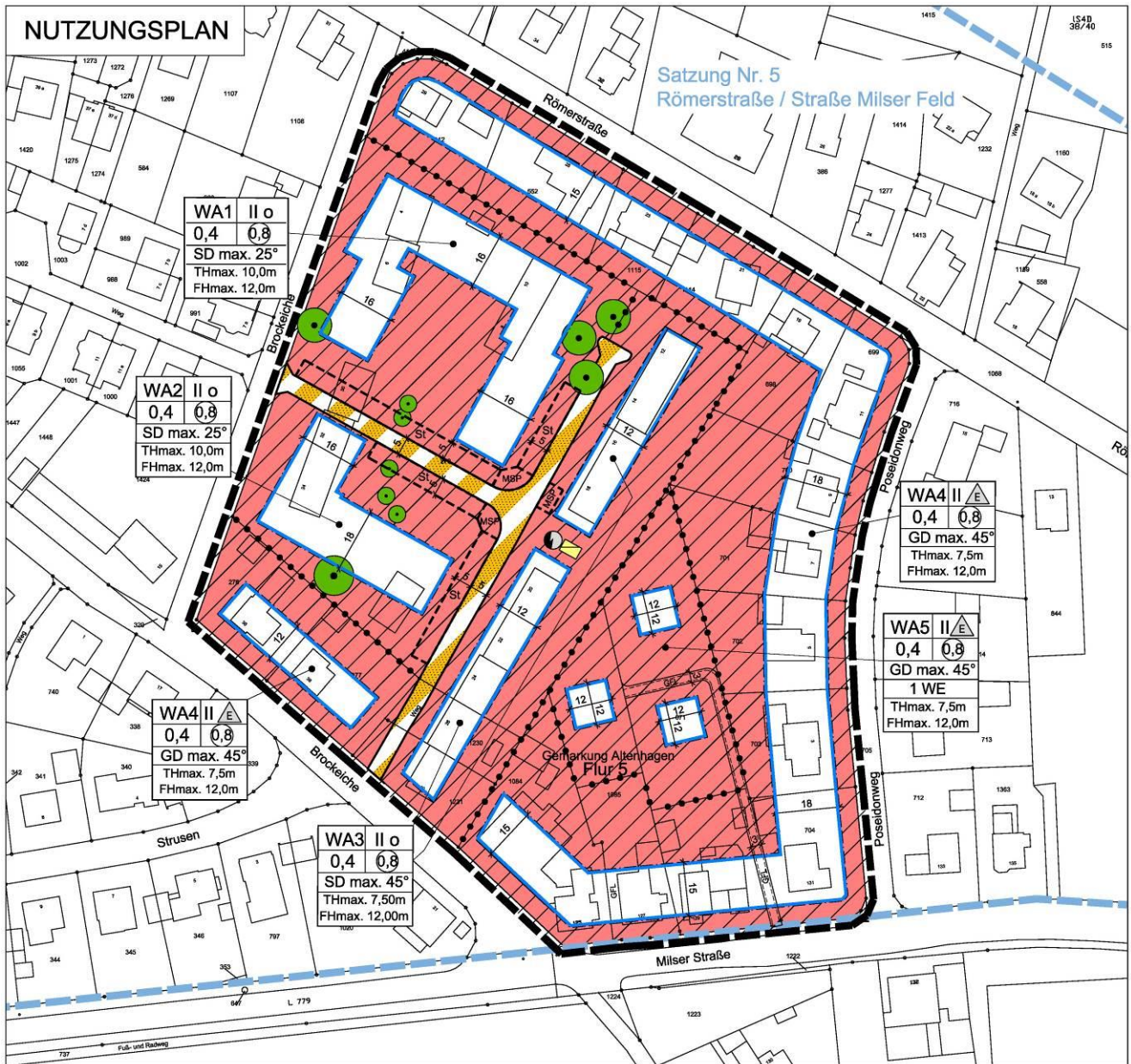
Anlage:

A	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand April 2017) - Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung) - Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
----------	---

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“

- Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf



Behandlung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten

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

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

- Erörterungstermin

Am 15.02.2016 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Erörterungstermins in der Altentagesstätte Altenhagen, Milser Straße 132, 33729 Bielefeld die Gelegenheit sich über die Ziele und Zwecke zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 16 „Brockeiche“ zu informieren.

Zusammenfassend wurden folgende Äußerungen vorgetragen und dazu eine Stellungnahme der Verwaltung abgegeben:

Themenbereich Anordnung der Gebäude/Grenzabstände/Höhe/Geschossigkeit

Es wird nach den geplanten Trauf- und Firsthöhen sowie dem Abstand der Gebäude zu den bestehenden Gebäuden an den Straßen Römerstraße und Brockeiche gefragt. Dabei wird die Befürchtung geäußert, dass die neue Bebauung zu nah an die Bestehende heranrücken und zu hoch werden könnte.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) werden für das WA1 auf TH 10,0 m und FH 12,0 m festgesetzt. Zulässig sind 2 Vollgeschosse sowie innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ein Staffelgeschoss. Auch wenn die Gebäudehöhe voll ausgenutzt würde, können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zur hier angrenzenden Nachbarbebauung eingehalten werden.

Der Abstand der Baugrenze zu dem gegenüberliegenden, nächstgelegenen Doppelhaus Brockeiche Nr. 7 / 7a beträgt etwa 20 m. Zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Brockeiche sind mindestens 5 m Vorgarten als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Dies entspricht einem in Wohngebieten üblichen Maß. Ein weiteres Abrücken der Gebäudekörper ist somit aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Zur Verdeutlichung der Abstände wird eine Bemaßung zwischen Baugrenze und Straße in der Planzeichnung eingetragen.

Erschließung einschließlich Stellplätze

Erfolgt die Erschließung weiterhin über die Brockeiche? Wie wird sich die Stellplatzsituation darstellen?

Weiterhin wird angeregt, die Einbahnstraßenregelung beizubehalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird bestätigt, dass die Erschließung von der Brockeiche erhalten bleibt. Der Ausbaustandart wird mit einer Breite von 6 m planungsrechtlich festgesetzt, sodass ein Begegnungsverkehr problemlos gewährleistet ist. Eine Einbahnstraßenregelung wird nicht weiter verfolgt.

Die benötigten Stellplätze sind im Plangebiet vorgesehen, außerhalb des Plangebietes werden keine Stellplätze geplant. Im Bereich der Neuplanung der BGW sind keine Garagen vorhanden oder geplant. Auf den übrigen Grundstücken sind Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hinsichtlich des befürchteten hohen Parkdrucks im Quartier sollen die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstückflächen nachgewiesen werden. Die notwendigen 51 Stellplätze sowie zwei behindertengerechte Stellplätze werden auf den privaten Baugrundstücken der BGW festgesetzt.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus folgender Berechnung:

Bei 39 WE (Stellplatzschlüssel 0,4) inklusive eines Sozialbaus (Stellplatzschlüssel 1,0) im nördlichen Bereich als Bielefelder-Modell wird ein Bedarf von 18 notwendigen Stellplätzen definiert. Bei 19 WE mit einem Schlüssel von 1,0 für den Bereich des jungen Wohnens im Süden besteht weiterer Bedarf an 19 Stellplätzen. Die Bestandsge-

bäude mit anvisierten 28 WE kommen bei einem angedachten Stellplatzschlüssel von 0,5 auf weitere 14 Stellplätze. In der Summe ergibt sich ein Bedarf von mindestens 51 Stellplätzen für das Quartier der BGW. Weiterhin werden mehrere Reserveflächen für Stellplätze auf den BGW eigenen Flächen festgesetzt, um einen eventuell erforderlichen Mehrbedarf zu kompensieren. Für die angedachten privaten Baufelder im östlichen Bereich, sollen die erforderlichen Stellplätze pro Wohnhaus auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Bestandsgebäude und Konzept der BGW

Es wird nach dem Erhalt und dem Neubau der BGW-Gebäude gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A16 „Brockeiche“ ist es, im Plangebiet statt der hier noch vorhandenen Mehrfamilienhäuser, auf Teilflächen eine zeitgemäße Wohnbebauung nach dem Bielefelder Modell („Wohnen mit Versorgungssicherheit“) zu entwickeln und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen.

Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser sollen dazu teils abgebrochen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Diese Maßnahme ist für die Fläche mit einer hohen Lagegunst für eine Wohnbebauung, sowie der guten zukünftigen Anbindung an das ÖPNV-Netz, durch den Ausbau der Stadtbahnlinie 2, eine sinnvolle Folgenutzung und im Kontext des Umfeldes eine angemessene Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die aufgrund der schlechten Bausubstanz zum Abbruch vorgesehen Gebäude größtenteils bereits leer stehen und eine erneute Vermietung bis zum Abschluss der Maßnahmen nicht erfolgen soll. Ersatzwohnraum werde bei Bedarf zur Verfügung gestellt. Bezüglich der energetischen Sanierung der verbleibenden BGW-Gebäude wird erklärt, dass die Mieter während der Sanierung in ihren Wohnungen verbleiben können. Ein genauer Zeitplan und Details hierzu sind noch zu klären. Zudem wird es zwei Wohnformen für die neue Planung und Bebauung geben.

Die vorgesehene Aufteilung gliedert sich zwischen freiem, sogenannten „junges Wohnen“ im südlichen Bereich der neuen BGW-Gebäude und betreutem Wohnen („Bielefelder Modell“) im nördlichen Bereich.

Planungsablauf

Welcher zeitliche Ablauf (Planungs- und Bauzeit) besteht bei dem derzeitigen Planungsstand?

Stellungnahme der Verwaltung

Bezüglich der Verfahrensdauer wird ein Zeitraum von etwa einem Jahr für die Bauleitplanung bei optimalem Verlauf genannt. Die Dauer der Bauarbeiten sowie der Baubeginn richten sich nach den Bauherren. Der nächste Planungsschritt wird dann wieder in der Politik vorgestellt (Entwurf). Allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern wird angeboten, die Sitzungen der Bezirksvertretung zu besuchen, in der die Planung zum Entwurfsabschluss erneut erörtert wird.

Erhalt der Bäume

Es sollen möglichst viele Bäume auf dem Grundstück erhalten bleiben, speziell der große Lindenbaum.

Stellungnahme der Verwaltung

Es liegt bereits ein Baumkataster für die neu zu bebauende Fläche vor. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte sowohl eine Überarbeitung des dem Plan zugrunde liegenden Hochbaukonzeptes, wie auch des Konzeptes für die geplanten Außenanlagen mit Zuwegungen, Stellplätzen, Spielflächen etc.. Dabei entfallen Bäume. Planungsrechtlich werden die zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Die abgängigen Bäume werden auf den privaten Grundstücksflächen durch Ausgleichspflanzungen ersetzt.

Schäden an den vorhandenen Häusern und der Straße Brockeiche

Es werden Schäden an den vorhandenen verklebten Wohnhäusern durch den Abriss der BGW-Gebäude und das Schreddern der Baustoffe befürchtet. Weiterhin werden Schäden an der Straße Brockeiche durch die Baustellenfahrzeuge erwartet und nach einem Baustellenkonzept gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich sollen Schäden an den umliegenden Gebäuden vermieden werden. Der Baustellenverkehr muss allerdings über die bereits vorhandenen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Diese sind grundsätzlich auch für den Baustellenverkehr nutzbar und ausgebaut.

Schadensersatzansprüche sind nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens und müssen gegebenenfalls privatrechtlich geregelt werden. Der Bauzustand der Straße Brockeiche kann im Vorfeld dokumentiert und anschließend geprüft werden. Ein Baustellenkonzept ist noch nicht erstellt und ist auch nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

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

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Anregung (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
1	Bürger 26.02.2016	Es wird darauf hingewiesen, dass sich das neue Gebäude zu nah am eigenen Grundstück befindet: • Der Abstand des Baufensters zum Straßenrand beträgt nur ca. 5 m • Der Abstand zum Straßenrand der derzeitigen Planung beträgt ca. 9 m • Es wäre wünschenswert, dass das Gebäude weiter in den Innenbereich rücken würde. Zudem wird eine Minimierung der max. Höhe in dem Bereich angeregt oder ein Verzicht auf das Staffelgeschoss. Hilfreich könnte hier ein Schnitt sein. Die Kanäle sind nicht für die Neuplanungen dimensioniert und es wird ein Rückstau in Teilen des MW-Kanals befürchtet.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, es wird ihnen aber nicht gefolgt. Ein Abrücken der Gebäudekörper ist aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht erforderlich, da die entsprechenden Abstandsflächen zur Straßenparzelle (hier Brockeiche) überall eingehalten werden. Zudem entsteht das neue Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite, so dass der Abstand zwischen dem Gebäude des Bürgers sowie dem Neubau der BGW zwischen 15 und 20 m beträgt. Eine entsprechende Bemaßung zur Straße hin wird in der Planzeichnung eingetragen. Da sich bereits Wohngebäude mit Anschlüssen an das Kanalnetz befinden und die zusätzliche Versiegelung nicht erheblich ist, wird die zukünftige Belastung nur im geringen Maße zunehmen. Für eine hydraulische Analyse wurde bereits der Umweltbetrieb sowie die Stadtentwässerung des Umweltamtes der Stadt Bielefeld beteiligt, die lediglich private Maßnahmen für den Investor angeregt haben. Eine hydraulische Überbelastung des bestehenden Kanalnetzes wird durch die Neuplanung nicht ausgelöst. (vgl. hierzu Pkt. 2.12).

		Es wird befürchtet dass Bauschäden durch die LKWs am eigenen Wohnhaus (Klinkerbau) entstehen werden.	Eine Verkehrsführung für den Baustellenverkehr ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht näher bestimmt. Dieser muss allerdings über die bereits vorhandenen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Diese sind grundsätzlich auch für den Baustellenverkehr nutzbar und ausgebaut. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2	Bürger 25.02.2016	Es wird gewünscht, dass das neue U-förmige Gebäude, das für die Umsetzung des Bielefelder Modells vorgesehen ist, nicht näher an die nördliche Grundstücksgrenze rückt, als die beiden Bestandsgebäude. Es wird gefordert, dass 2 Geschosse bindend bleiben, obwohl die Höhe von 10,00 m und FH 12,00 m unter Umständen etwas anderes zulassen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die neuen Gebäudekörper können lediglich innerhalb der überbaubaren Bereiche der Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenze hat in diesem Bereich einen Abstand von 6 m zu den Grundstücksgrenzen. Dies entspricht dem Abstand der vorhandenen Bebauung. Demnach ist diese Anregung gegenstandslos. Der Anregung wird nicht gefolgt, da die getroffenen planungsrechtlichen Regelungen eindeutig sind. Es sind bereits zwei Vollgeschosse planungsrechtlich festgesetzt. Zudem werden durch die Trauf- und Firsthöhen bindende Höhen festgesetzt. Es darf über dieses Maß hinaus nicht gebaut werden.

A1.2 Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Behandlung der Anregungen
2.1b	Polizeipräsidium Bielefeld Kriminalprävention / Opferschutz 19.02.2016	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung. Es wird angemerkt, dass ein Einbruchsschutz als sinnvoll erachtet wird, da es in der Vergangenheit auch im Bereich Bielefeld häufiger zu Einbrüchen gekommen ist.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Hinweise zum Einbrecherschutz werden an den Vorhabenträger weitergeben.
2.10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 03.02.2016	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 vorzusehen. Die Verlegung neuer T-Kabel, für neu zu errichtende Gebäude, ist aus telekommunikationstechnischen Gründen erforderlich.	Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauantrags- und -genehmigungsphase beachtet. Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.11	Unitymedia NRW GmbH 28.01.2016	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung. Eine weitere Beteiligung wird seitens des Trägers gewünscht.	Es erfolgt die reguläre Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes. Es besteht ansonsten kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.12	Stadtwerke Bielefeld 09.02.2016	Es wird angeregt, auf die in der beigefügten Anlage durch rote und grüne Färbung und Planzeichen dargestellten neuen Energie- und Wasserversorgungstrassen und durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesicherten Elt-Versorgungstrassen je ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Es darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Elektro-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen zur Versorgung der überplanten Gebäude befinden.	Der Anregung wird gefolgt und entsprechende GFL-Rechte zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld werden festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens / der

		Die vorgenannten Versorgungsleitungen einschließlich Hausanschlussleitungen sind rechtzeitig vor Baubeginn bzw. vor den Abrissarbeiten vom Netz zu trennen. Darüber hinaus müssen im Plangebiet zwei Leuchten vom Beleuchtungsnetz getrennt werden.	Umsetzung beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
2.31	LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld 09.02.2016	Stellungnahme zur Denkmalpflege Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung <u>Hinweis:</u> <i>"Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."</i>	Die Anregung ist bereits unter dem Punkt „Hinweise“ im Bebauungsplan berücksichtigt. Es besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.40	BUND NRW 25.01.2016	Angeregt wird, dass ein Artenschutzgutachten erstellt wird, da bei der zum Abriss bestimmten Bausubstanz Wohnquartiere geschützter Arten zu vermuten sind. Zudem wird gefordert, dass der für die Wohnanlage prägende Baumbestand, nach einer Einmessung, mit einer deutlich größeren Zahl von Bäumen, verbindlich festgesetzt wird.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die vorhandenen Bäume werden, soweit dies unter Berücksichtigung der funktionalen Erfordernisse sowie der städtebaulichen Gesichtspunkte zur Anordnung der baulichen Anlagen möglich ist, beachtet. Die Bäume, die erhalten werden können, werden so festgesetzt. Ein entsprechendes Fachgutachten zum Artenschutz wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt, die hierbei vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Plan aufgenommen. Damit werden die Belange des Artenschutzes im Verfahren umfassend berücksichtigt.

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

Die städtischen Fachämter wurden mit Schreiben vom 12.01.2016 gebeten eine Stellungnahme zu der Planung bis einschließlich dem 26.02.2016 abzugeben. Die Stellungnahmen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und soweit vertretbar in die Planung übernommen. Folgende Änderungen und Ergänzungen sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen sowie in der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ berücksichtigt worden:

Planzeichnung

- Die kartierten Bäume, die zum Erhalt festgesetzt werden, wurden in der Planzeichnung ergänzt.
- Die geforderten Stellplatzflächen inkl. Reservebereiche wurden zeichnerisch dargestellt und festgesetzt.
- Die entsprechenden Flächen für die erforderlichen Mischwasserkanäle werden planungsrechtlich gesichert.
- Bemaßungen wurden in der Planzeichnung vereinheitlicht und ergänzt.
- Leitungsführungen werden durch GFL-Rechte planungsrechtlich gesichert und für das GFL 2 wurden entsprechende Ausweichbuchten festgesetzt.
- Die Festsetzung „Garagen sind nur innerhalb der allgemeinen Wohngebiete....zulässig“ wird gestrichen.
- Die Straßenbreite der Planstraße wird einheitlich auf 6,00 m festgesetzt.
- Sichtdreiecke wurden eingetragen.
- Geplante und bestehende Kanäle werden dargestellt.
- Eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Anlieger Wohnweg wird festgesetzt.

Textliche Festsetzungen

- Die Rechtsgrundlagen wurden auf den aktuellen Stand gebracht.
- Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden unter „Hinweise“ ergänzt.
- Die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung wurde angepasst.
- Die Festsetzung zu Stellplätzen der einzelnen Wohngebiete wurde ergänzt.
- Die örtlichen Bauvorschriften wurden um die Regelungsgegenstände Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen ergänzt.
- Die Festsetzungen zu den Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten wurden ergänzt.
- Die Festsetzung „Garagen sind nur innerhalb der allgemeinen Wohngebiete....zulässig“ wurde gestrichen.
- Der untere und obere Bezugspunkt wurde zum Entwurf planungsrechtlich festgelegt.
- Es wird ein Hinweis zum Hochwasserschutz unter „Hinweise“ aufgenommen.

Begründung

- Ergänzungen zur Internetverbindung aufgenommen.
- Die Aussagen zum Spielflächenbedarf wurden angepasst.
- Aussagen und Maßnahmen, die sich aus dem Artenschutzgutachten ergeben, sind die Begründung aufgenommen worden.
- Die örtlichen Bauvorschriften wurden um die Themenfelder Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen in den textlichen Festsetzungen ergänzt und entsprechend in der Begründung aufgeführt.
- Die Hinweise zum Immissionsschutz wurden in die Begründung mit aufgenommen.
- Der Hinweis zur Energieeffizienz wird in der Planbegründung ergänzt.
- Die redaktionelle Änderung zu den übergeordneten Planungszielen (Regionalplan) wurde in die Begründung eingefügt.
- Die Aussagen zum unteren Bezugspunkt wurden in der Begründung ergänzt.
- Die Aussagen zum Niederschlagswasser werden in der Begründung aufgeführt.
- 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:

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 16 „Brockeiche“ am 15.02.2016 in der Altentagesstätte Altenhagen, Milser Straße 132, 33729 Bielefeld

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.40 Uhr

Teilnehmer:

Frau Grünewald	Stv. Bezirksbürgermeisterin
Herr Weinstein	Enderweit & Partner GmbH
Herr Pankow	Enderweit & Partner GmbH
Frau Wocken	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt
ca. 40 interessierte Bürgerinnen und Bürger	

Frau Grünewald eröffnet den Termin.

Herr Weinstein stellt die Planung mittels Beamerpräsentation vor. Dabei geht er u.a. auf Folgendes ein: den Stand des Aufstellungsverfahrens, das Plangebiet mit seiner Abgrenzung und den derzeitigen Nutzungen, die Umgebung, die Ziele der Planung, die bestehende Satzung, die Darstellung des Gebietes im Flächennutzungsplan, die Vorentwürfe des Gestaltungs- und Nutzungsplanes.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Themenbereich Anordnung der Gebäude/Grenzabstände/Höhe/Geschossigkeit

Herr Weinstein nennt auf Nachfrage die vorgesehenen Trauf- und Firsthöhen sowie die Anzahl der Geschosse. Weiterhin wird nach dem Abstand der Gebäude zu den bestehenden Gebäuden an den Straßen Römerstraße und Brockeiche gefragt. Es wird die Befürchtung geäußert, die neue Bebauung könnte zu nah an die bestehenden heranrücken und zu hoch werden. Herr Weinstein erläutert auf Nachfrage, dass für eine mögliche Neubebauung (auch außerhalb der BGW-Flächen) im Plangebiet die zukünftigen Bebauungsplanfestsetzungen maßgeblich sein werden.

Themenbereich Erschließung einschließlich Stellplätze

Herr Weinstein bestätigt auf eine entsprechende Frage, dass die Erschließung von der Brockeiche erhalten bleibt. Es wird angeregt, die Einbahnstraßenregelung beizubehalten.

Herr Weinstein zeigt die zurzeit vorgesehenen Stellplätze im Bereich der Straße Brockeiche, außerhalb des Plangebietes werden keine Stellplätze geplant. Auf Nachfrage legt er dar, dass keine Tiefgarage errichtet werden soll und dass die im Plan vorgesehenen drei Einfamilienhäuser von der Milser Straße aus erschlossen werden sollen, wobei hierzu noch private Grundstücksgeschäfte abzuschließen sind. Die Errichtung eines Bürgersteiges wird angeregt.

Themenbereich Bestandsgebäude und Konzept der BGW

Herr Weinstein erläutert, dass einige der vorhandenen Gebäude abgerissen werden. Herr Wohlfahrt (BGW) führt auf Nachfrage aus, dass diese Gebäude größtenteils bereits leer stehen und eine erneute Vermietung bis zum Abschluss der Maßnahmen nicht erfolgen soll. Ersatzwohnraum werde bei Bedarf zur Verfügung gestellt. Bezüglich der energetischen Sanierung der verbleibenden BGW-Gebäude erklärt er, dass die Mieter während der Sanierung in ihren Wohnungen verbleiben können. Ein genauer Zeitplan und Details hierzu sind noch zu klären. Auf Nachfrage beschreibt Herr Weinstein die vorgesehene Aufteilung zwischen freiem, sogenannten jungen Wohnen im südlichen Bereich der neuen BGW-Gebäude und betreutem Wohnen („Bielefelder Modell“) im nördlichen Bereich.

Themenbereich Planungsablauf

Bezüglich der Verfahrensdauer nennt Herr Weinstein einen Zeitraum von etwa einem Jahr für die Bauleitplanung bei optimalem Verlauf. Die Dauer der Bauarbeiten sowie der Baubeginn richten sich nach den Bauherren. Frau Grünewald bietet allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern an, die Sitzungen der Bezirksvertretung zu

besuchen, dort wird die Planung zum Entwurfsbeschluss erneut erörtert. Herr Weinstein erläutert das Verfahren der öffentlichen Auslegung des Entwurfes.

Sonstige Themen

Auf die Anregung den großen Lindenbaum im Plangebiet zu erhalten, beschreibt Herr Weinstein, dass eine Einmessung der Bäume im weiteren Verfahren erfolgt und dass zu entscheiden ist, welche Bäume zu erhalten sind. Ziel ist es, möglichst viele Bäume zu erhalten. Es werden Schäden an den vorhandenen verlinkerten Wohnhäusern durch den Abriss der BGW-Gebäude und das Schreddern der Baustoffe befürchtet.

Weiterhin werden Schäden an der Straße Brockeiche durch die Baustellenfahrzeuge erwartet und nach einem Baustellenkonzept gefragt.

Es besteht Angst vor einer zu großen Änderung durch die vorliegende Planung.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, schließt Frau Grünewald den Termin und weist dabei auf die Möglichkeiten sich bis zum 26.02.2016 zur Planung zu äußern hin.