

Anlage

A

Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“

A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß
§§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Planungsstand: Entwurf, September 2017

Allgemeines:

Die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 08.09.2016 bzw. am 20.09.2016 über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Wohnen am Rabenhof“ auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.09.2016 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 22.11.2016 in der Aula der Baumheideschule, Schlehenweg 24 sowie durch die Möglichkeit vom 14.11.2016 - 02.12.2016 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 21.10.2016 um Stellungnahme bis zum 02.12.2016 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst worden. Um die Nachvollziehbarkeit in der Beschlussvorlage zu erleichtern, erfolgt die Nummerierung der Stellungnahmen in den Tabellen fortlaufend. Die Anregungen und Hinweise wurden insgesamt unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet.

A.1

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** sind die in Tabelle A.1.1 zusammengefassten mündlichen und schriftlichen Äußerungen vorgetragen und ausgewertet worden. Im Anschluss (Tabellen A.1.2, A.1.3) wird die Berücksichtigung **fachbehördlicher und verwaltungsinterner Anregungen** im Bebauungsplan-Entwurf dargelegt.

A.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1	<p>Unterrichtungs- und Erörterungstermin mit Gelegenheit zur Äußerung am 22.11.2016 (siehe auch Anlage zu A.1.1)</p> <p>In der Versammlung wurden zunächst der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens sowie das Plangebiet mit Bestand und Umgebung vorgestellt und erläutert. Das bestehende Planungsrecht und die Planungsziele der Änderung wurden dargelegt. Es erfolgten Hinweise zu Verkehrslärm, Artenschutz, Störfallschutz und vorhandene Altablagerungen.</p> <p>Die anschließend vorgetragenen Fragen und Anregungen bezogen sich insbesondere auf den Themenbereich Investor/Kosten und die eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten bei Bestandsgebäuden für die z. T. Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden. Weitere Frage bezogen sich auf die Themen Altlasten, Planungsdauer und Quartierscharakter.</p>	<p>Die im Unterrichts- und Erörterungstermin gestellten Fragen wurden durch Verwaltung und Planer soweit nach Planungsstand Vorentwurf möglich beantwortet.</p> <p>Es wurde darauf verwiesen, dass der Planungsprozess noch am Anfang steht und planerische Fragestellungen wie bspw. die Konkretisierung der überbaubaren/nicht überbaubaren Flächen etc. im Zuge der Entwurfsbearbeitung geprüft und mit den Fachämtern weiter abgestimmt werden.</p> <p>Zusammenfassend werden die Fragen und Anregungen zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Fragen werden im Planentwurf aufgegriffen.</p>
2	<p>Eigentümerin von Flurstücken im Plangebiet an der Straße Rabenhof, Schreiben vom 24.11.2016</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das bestehende Haus bei Teilung des Grundstücks für eine sinnvolle Nutzung zu weit von der Straße entfernt liegt. Dadurch gibt es einen kleinen ruhigen Gartenbereich und einen großen Bereich, der erhöhter Lärmbelastungen ausgesetzt ist. Es wird dargelegt, dass aufgrund der Lage, der Größe und des Alters des Gebäudes eine Sanierung nicht lohnend ist und daher der Wunsch besteht, neu zu bauen und das Grundstück zu teilen.</p> <p>Der Stellungnahme sind drei alternative Entwurfsskizzen für eine mögliche Bebauung beigelegt, die laut Stellungnahme den</p>	<p>Die Anregungen bzgl. des Plankonzepts im betroffenen Teilbereich werden zur Kenntnis genommen. Vom Grundsatz her wird der Bebauungsvorschlag aus Variante 1 aufgegriffen. Im Planentwurf werden zwei ca. 14 x 17 m große Baufenster und die Vorgabe einer traufständigen Ausrichtung zum Rabenhof aufgenommen. Zugelassen wird analog der benachbarten Bebauung entlang des Rabenhofs im WA1 eine zweigeschossige, Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bei maximalen Trauf-/Firsthöhen von 6,5 m/10 m und Satteldächern mit Dachneigung von 30-35°. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig, so dass auf dem betroffenen Grundstück je nach Bauweise, angestrebten Wohnungsgrößen und Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück zwischen 2 und 8 Woh-</p>

	<p>vorhandenen Grundstücks- und Gebäudegrößen angepasst sind und die das im Unterrichts- und Erörterungstermin verdeutlichte Planungsziel einer behutsamen Nachverdichtung berücksichtigen. In den Entwürfen vorgeschlagen ist jeweils eine Teilung des knapp 1.800 m² großen Flurstücks in zwei etwa gleich große neue Grundstücke und deren Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus von ca. 11 m x 14 m. Die Unterschiede in den Varianten liegen in der Stellung der baulichen Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. Variante: traufständige Bebauung zu Rabenhof analog des nördlichen Nachbarn, mit dem Hinweis, dass die Bewohner selbst und die dahinterliegenden Häuser so den besten Lärmschutz hätten - 2. Variante: giebelständige Bebauung in Anlehnung an die südlichen Nachbarn - 3. Variante: auf dem nördlichen Grundstück giebelständige Anordnung zum Rabenhof als Fortsetzung der Hinterbebauung sowie traufständige Ausrichtung auf dem südlichen Grundstück. <p>Abschließend wird darum gebeten, Chancen der Wohngebietsverdichtung zu nutzen, um unversiegelte Freiflächen zu erhalten und notwendigen Wohnraum zu schaffen.</p>	<p>nungen untergebracht werden können. Für die Ausnutzung des betroffenen Grundstücks wird im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ein größerer Spielraum gewährleistet.</p> <p>Zusammenfassend werden die Hinweise und Anregungen zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird durch die vorgeschlagene Planvariante entsprochen.</p>
3	<p>Eigentümer eines Flurstücks im Plangebiet an der Straße Rabenhof, Schreiben vom 17.02.2017</p> <p>Es wird darum gebeten, im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes gemäß beigefügter (unmaßstäblicher) Lageskizze durch Änderung des bestehenden Baufensters zu prüfen.</p>	<p><i>Hinweis: Das Schreiben wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beim Bauamt eingereicht. Die im Schreiben formulierten Anregungen werden im Sinne der Vollständigkeit in die vorliegende Beratungsvorlage aufgenommen.</i></p> <p>Auf dem betroffenen Grundstück ist gemäß Altplan eine ca. 16 m x 13 m große überbaubare Fläche festgesetzt. Bereits die Bestandsbebauung auf dem betroffenen Grundstück mit einer Gebäudelänge von ca. 22 m (Hauptgebäude und rückwärtiger Anbau) überschreitet rückwärtig die im Ursprungsplan festgesetzte Baugrenze. Im vorliegenden Planentwurf wird für das betroffene Grundstück im WA1 unter Berücksichtigung städtebaulich vertretbarer Abstände zur Nachbarbebauung bzw. dort zulässiger potenzieller Baumöglichkeiten ein ca. 26 m x 15 m großes Baufenster aufgenommen. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass der Anregung entsprochen werden kann.</p> <p>Zusammenfassend werden die Anregungen zur Kenntnis genommen und im Planentwurf berücksichtigt.</p>

A.1.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 09.11.2016</p> <p>Auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom gemäß dem der Stellungnahme beigefügten Plan sowie deren mögliche Gefährdung (Bestand, Betrieb) wird hingewiesen. Es wird daher gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen vermieden werden können. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der Tk-Linien zu vermeiden, aus betrieblichen Gründen muss der ungehinderte Zugang jederzeit möglich sein. Vor Beginn der Bauausführung ist es erforderlich, sich über die Lage der Tk-Linien zu informieren.</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sollen in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorgesehen werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude durch die Telekom die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten Bestandsleitungen werden soweit erkennbar außerhalb des Plangebiets innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straße geführt. Darüber hinaus handelt es sich bei den mitgeteilten Leitungen lediglich um bestehende Hausanschlüsse innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Der Geltungsbereich erfasst keine Verkehrswege, die vorgeschlagene Festsetzung zur Unterbringung von Tk-Linien kann somit nicht in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Die mitgeteilten Hinweise hinsichtlich des Umgangs mit den vorhandenen Leitungen sind im Zuge der Umsetzung zu beachten. Sie werden zur umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit zum Entwurf sinngemäß in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nicht erforderlich.</p>
5	<p>Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 29.11.2016</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass planerische Festsetzungen zur Sicherung von Elt-, Gas- und Wasserversorgung erforderlich sind. Angeregt wird vor diesem Hintergrund die Aufnahme jeweiliger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die mitgeteilten Leitungen und GFL-Flächen werden gemäß beigefügtem Lageplan zum Entwurf in die Planunterlagen übernommen.</p>

A.1.3 Stellungnahmen der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Fachämter (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
6	<p>Gleichstellungsstelle, Schreiben vom 30.11.2016</p> <p>Es wird die Entstehung von Angsträumen im Bereich der wenig frequentierten Stichwege/Sackgassen befürchtet. Daher wird um Prüfung gebeten, ob sich die Erschließung alternativ die über eine Straße realisieren lässt. Darüber hinaus wird angeregt, die im Gestaltungsplan vorgeschlagene Eingrünung entfallen zu lassen bzw. auf maximal 80 cm Höhe festzusetzen.</p>	<p>Die vorliegende Planung dient i. W. der Bestandssicherung, rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten treten hier nur in untergeordnetem Umfang hinzu. Daher sowie mit Blick auf die vorhandenen eigentumsrechtlichen Verhältnisse soll die vorhandene lineare Erschließung rückwärtiger Bereiche über private Stiche fortgesetzt werden. Eine derartige rückwärtige Erschließung ist bereits heute zulässig bzw. wurde entsprechend auf Grundlage des Ursprungsplans schon umgesetzt. Eine alternative Erschließung über durchgehende Straßen ist hier auch nicht realistisch umsetzbar.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan keine Rechtskraft entfaltet. Ob und in welcher Form außerhalb des straßenraumwirksamen Randstreifens Einfriedungen umgesetzt werden, obliegt den jeweils betroffenen Eigentümern. Städtebauliche und/oder stadtgestalterische Gründe zur Reglementierung rückwärtiger Einfriedungen im Bebauungsplan sind nicht erkennbar.</p>
7 7.1	<p>Umweltamt, Schreiben vom 02.12.2016</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass vorbehaltlich noch zu erarbeitender Aussagen zum Artenschutz keine Bedenken bestehen.</p> <p>Angeregt wird, die Naturdenkmale als Baumgruppe flächig nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25b BauGB festzusetzen.</p>	<p>Der Artenschutzbeitrag wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde erstellt. Die dort getroffenen Aussagen und Hinweise sind in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet worden.</p> <p>Ziel ist der Erhalt der prägenden Gehölze im Bereich der alten Hofstelle. Hierzu erfolgt im Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der eingemessenen Kronentraufen die Festsetzung zum flächenhaften Erhalt gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Grundsätzlich werden mit dieser Festsetzung auch die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege unterstützt, weitergehende Vorgaben nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind insofern nicht notwendig. Weitergehende Regelungen/Maßnahmen sind in der städtischen Naturdenkmalverordnung geregelt. Ergänzend erfolgt daher die nachrichtliche Übernahme des Naturdenkmals.</p>

7.2	<p><u>Grünplanung</u></p> <p>Gefordert wird eine Festsetzung zum Erhalt der im Gestaltungsplan dargestellten Bäume.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch zusätzliche Wohnbebauung neue Spielflächenbedarfe in dem Gebiet entstehen. Zur genauen Berechnung dieser Bedarfe werden die Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten sowie die neue Geschossflächenzahl benötigt. Die Bedarfe können auch durch eine Abstandszahlung zur Spielplatzaufwertung der umliegenden Spielflächen abgedeckt werden.</p>	<p>Die im Rahmen einer Ortsbegehung aus Sicht des Fachamts als gebietsprägend bewerteten Gehölze werden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Die Frage des neuen Spielflächenbedarfs ist mit dem Fachamt erörtert worden. Angesichts der getroffenen Regelungen zur behutsamen Nachverdichtung sowie mit Blick auf geltendes Planungsrecht, Bestandssituation und eigentumsrechtliche Verhältnisse soll eine zielführende und bedarfsangepasste Ermittlung des jeweiligen Spielflächenbedarfs erst im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Ebene der Umsetzung erfolgen (s. Kapitel 5.5.8 der Begründung).</p>
7.3/ 7.4	<p><u>Untere Wasserbehörde, untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass bzgl. Grundwasserschutz/WSG, Gewässerökologie und Hochwasserschutz keine Bedenken bestehen bzw. diese Belange nicht betroffen sind.</p> <p>Es werden Hinweise zu Altlasten und Altstandorten (ehemaligen Rieselfelder der Kläranlage Heepen und Ablagerung von Kalk-/Karbidschlämmen aus den 1960er Jahren) sowie auf die diesbezüglich bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen gegeben.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken bestehen. Angeregt wird die Prüfung, ob eine weitere bauliche Verdichtung des Gebiets möglich ist.</p> <p>Es werden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zur bestehenden wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis in den Wellbach gegeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Nachverdichtungspotenziale bestehen grundsätzlich in den rückwärtigen Bereichen des gesamten Planungsgebiets. Aufgrund der Lage, dem angestrebten Erhalt vorhandener Wohngebietsstrukturen und der gewachsenen Nachbarschaft, des prägenden Gehölzbestands und der bestehenden Erschließungssituation sowie aus Gründen des Immissionsschutzes soll von einer stärkeren Nachverdichtung abgesehen werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information in die Begründung eingearbeitet.</p>

7.5	<p><u>Lärmschutz:</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die der Planung zugrunde gelegte schalltechnische Untersuchung insgesamt plausibel ist. Darüber hinaus sind die in der Planbegründung dargelegten Gründe bzgl. einer nicht möglichen Realisierung von aktivem Lärmschutz entlang der Straßen sowie bzgl. der notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 gemäß der schalltechnischen Untersuchung insgesamt nachvollziehbar.</p> <p>Es wird um Darlegung der bestehenden Lärmbelastung für die einzelnen Geschossebenen in der Begründung gebeten.</p> <p>Angeregt wird eine ergänzende Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche. Daher wird um Prüfung folgender Maßnahmen für alle Nachverdichtungsgrundstücke gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbringung von Lärmschutzelementen von nach Süden und Südwesten ausgerichteten Terrassen/Balkone sowie - Anbringung von verglasten Wintergärten/Loggien für den Neubau auf dem Flst. 1194 rückwärtig der Bestandsbebauung Meckauerstraße 16. Die erforderlichen Schalldämmmaße, die notwendige Höhe und Länge der Lärmschutzelemente mit dem Ziel der Einhaltung der Orientierungswerte tags/nachts für WS- bzw. WA-Gebiete gemäß DIN 18005 sollen hierfür gutachterlich schalltechnisch ergänzend ermittelt werden. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die für die Abwägung wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens waren bereits im Vorentwurf in der Begründung enthalten. Über redaktionelle Korrekturen hinaus wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.</p> <p>Schutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche wurden geprüft. Im Ergebnis können in dieser deutlich vorbelasteten Bestandssituation entsprechende Maßnahmen zu einem besseren Schutz beitragen. Eine Differenzierung zwischen erstmaliger Neubebauung oder Neubau nach Abriss von Bestandsbebauung ist städtebaulich jedoch nicht zu begründen. Aufgenommen wird daher eine Regelung für den gemäß Schallgutachten am stärksten vorbelasteten Teilbereich entlang der Straßen Rabenhof/Eckendorfer Straße, dass Terrassen/Balkone auf lärmabgewandten Gebäudeseiten unterzubringen sind. Ausnahmen können bei entsprechend wirksam abschirmenden Lärmschutzelementen zugelassen werden. Die entsprechenden gutachterlichen Nachweise können sachgerecht erst im Genehmigungsverfahren auf Grundlage von konkreten Objektplanungen erbracht werden. Das Schutzniveau für Außenwohnbereiche ist hierbei aber nicht wie angeregt mit dem Wohnen im Gebäude gleichzusetzen, eine Nutzung im Sinne störungsfreier Kommunikation ist gemäß Rechtsprechung regelmäßig auch bei Schallpegeln auf Mischgebieteniveau möglich. Städtebauliche Gründe für restriktivere Maßstäbe sind in diesem innerörtlichen vorbelasteten Bereich nicht erkennbar. Auf Ebene der Bauleitplanung wird hier kein weitergehender Handlungsbedarf gesehen. Zur ausführlichen Abwägung wird auf Kapitel 5.5.3 a) der Begründung verwiesen.</p>
7.6	<p><u>Energieeffizienz:</u></p> <p>Zur Vermeidung ertragsmindernder Verschattungseffekte und Schaffung bestmöglicher Voraussetzungen zur Solarenergienutzung (aktiv und passiv) sind nachstehende Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer maximalen Gebäu- 	<p>Der Stellungnahme kann nur teilweise gefolgt werden. Ziel ist eine innerörtliche Nachverdichtung, hier entstehen zwangsläufig Zielkonflikte zwischen einer bestmöglichen solarenergetischen Nutzung und einer stärkeren Nachverdichtung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Darüber</p>

	<p>dehöhe von 12,5 m (First)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung konkreter Baufenster, ggf. Baulinien gemäß Gebäudeanordnung im Gestaltungsplan ohne Spielraum für abweichende Gebäudestellungen zur Aufrechterhaltung der Bebauungsabstände - Festsetzung der Hauptfirstrichtung West/Ost für den mittleren Geltungsbereich zur Sicherstellung südorientierter Gebäudehauptfassaden; für die beiden Nachverdichtungsoptionen entlang der Meckauerstraße (westlicher Geltungsbereich) wird die abweichende Gebäudestellung analog zur Bestandsbebauung (First Nord-Süd) für vertretbar gehalten, da hierdurch lediglich die kurzen Gebäudefassaden durch die angrenzenden Gebäude verschattet werden. - Festsetzung von Satteldächern mit 30-45° Neigung zur Schaffung optimaler Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung. 	<p>hinaus sind insbesondere die Gründe des städtebaulichen und nachbarschaftsverträglichen Einfügens der hinzukommenden Bebauung sowie der Stadtgestaltung in Abwägung mit den privaten Belangen zur Nutzung der eigenen Grundstücke angemessen in Ausgleich zu bringen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu gewährleisten. Die z. T. geforderten sehr restriktiven Vorgaben (v. a. baukörperbezogener Baugrenzen, Vorgabe von Firstrichtungen in nicht straßenraumwirksamen Bereichen sind städtebaulich nicht erforderlich und unverhältnismäßig. Eine optimierte Ausrichtung künftiger Gebäude ist hier mit Blick auf die rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplans umsetzbar. Die städtebauliche Begründung der gewählten Nutzungsmaße, der Fassung der überbaubaren Grundstücksflächen etc. ist ausführlich in der Begründung (v. a. Kapitel 5.5.1 - 5.5.5) dargelegt.</p>
7.7	<p>Stadtklima</p> <p>Es werden Hinweise zur stadtklimatischen Bestandssituation und zu den Auswirkungen der Planung gegeben und um entsprechende Aufnahme in die Begründung gebeten.</p> <p>Es wird um die Weiterverfolgung der vorgesehenen Nachverdichtung in offener Bauweise gebeten.</p> <p>Darüber hinaus wird eine textliche Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung geplanter Stellplatzflächen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zur Geringhaltung des Versiegelungsgrads pro neuem Wohngrundstück und gleichzeitig für die vorsorgliche Bewahrung des Klimatopcharakters des Gesamtplanungsgebiets (= Vorstadtklimatop) angeregt.</p>	<p>Die mitgeteilten Hinweise werden sinngemäß in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die bereits im Ursprungsplan vorgegebene offene Bauweise als Einzel-/Doppelhäuser wird im Sinne der behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung beibehalten.</p> <p>Die städtebauliche Notwendigkeit einer pauschalen Regelung wasserdurchlässiger Oberflächen wird mit Blick auf die Bestandsüberplanung des locker bebauten/durchgrüntes Wohngebiets mit Ein-/Zweifamilienhäusern einschließlich Gärten sowie die eher geringe Nachverdichtung nicht gesehen. Ergänzend wird aber auf die Gestaltungsvorgaben für die privaten Außenbereiche entlang der straßenbegleitenden Grundstücksflächen hingewiesen.</p>
7.8	<p>Luftreinhaltung</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass problematische Luftschadstoffbelastungen im Geltungsbereich nicht bekannt sind und dass auch bei Umsetzung der Planung weiterhin von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 39. BImSchV ausgegangen wird. Bedenken gegen die Planänderung bestehen daher nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

7.9	<p><u>Anlagenbezogener Immissionsschutz</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Planänderung.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
8	<p>Feuerwehramt/Kampfmittelüberprüfung, Schreiben vom 27.03.2017</p> <p>Es wird auf Kampfmittelbelastungen im Änderungsbereich sowie auf erforderliche Maßnahmen hingewiesen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis mit Übersichtskarte auf dem Textblatt des Bebauungsplans geführt.
9	<p>Feuerwehramt/Brandschutz, Schreiben vom 02.11.2016</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die Erreichbarkeit der Gebäude über bestehende und neu zu errichtende Straßen gesichert wird und die Löschwasserversorgung laut Hydrantenplan der Stadtwerke Bielefeld gemäß DVGW W405 vorhanden ist.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
10	<p>Amt für Schule, Schreiben vom 30.11.2016</p> <p>Es werden Hinweise zur Schulinfrastruktur und -auslastung für den Bereich des Plangebiets gegeben. Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ist bei vollständiger Realisierung der Planung ein zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11	<p>Gesundheits-, Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt, Schreiben vom 27.10.2016</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, im Sinne des Immissionsschutzes sind jedoch aufgrund der Vorbelastung Maßnahmen zur Minderung von Verkehrslärm aufzunehmen.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt, entsprechende Schutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche nach DIN, Schutz der Außenwohnbereiche) werden im Entwurfsplan geregelt.
12	<p>Stadtgestaltung und Denkmalschutz, Schreiben vom 25.10.2016</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die Belange der Denkmalpflege nicht berührt sind, da sich im Plangebiet keine eingetragenen Bau-/ Bodendenkmäler befinden.</p> <p>Es wird um Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit ggf. auftretenden Bodenfunden im Rahmen der Umsetzung gebeten.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt, ein entsprechender Hinweis wird in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

13	<p>Amt für Geoinformation und Kataster, Schreiben vom 03.11.2016</p> <p>Sicherung von Vermessungspunkten: Die städtebauliche Planung macht keine weitere Verdichtung des AP-Feldes erforderlich. Kosten/Folgekosten entstehen nicht.</p> <p>Geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen: Eine Aussage zur geometrischen Eindeutigkeit der maßlichen Festlegungen kann erst in einem späteren Verfahrensschritt erfolgen, wenn die städtebauliche Planung als Nutzungsplan vorliegt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Nutzungsplan ist zum Entwurf ausgearbeitet worden, das Fachamt wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.</p>
14	<p>Amt für Verkehr, Schreiben vom 03.01.2017</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Sichtdreiecke an den Einmündungen Rabenhof und Meckauerstraße nachzuweisen sind und die vorgeschlagene Eingrünung nicht bis zu Straße geführt werden darf.</p> <p>Darüber hinaus wird mitgeteilt, dass noch geprüft wird, ob es sich bei der Meckauerstraße um eine öffentliche Straße nach Straßen- und Wegegesetz NRW handelt.</p>	<p>Im Planentwurf werden entsprechende Sichtdreiecke sowie deren Freihaltung von Sichtbehinderungen berücksichtigt. Weitergehender Handlungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Relevanz für die vorliegende Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>
15	<p>Umweltbetrieb/Stadtreinigung, Schreiben vom 03.11.2016</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine satzungsgemäße Abfallentsorgung möglich sein muss.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Abfallentsorgung wie im Bestand erfolgen kann. Diesbezügliche Probleme für die Umsetzung einer satzungsgemäßen Abfallentsorgung werden insofern nicht erwartet.</p>

16	<p>Umweltbetrieb/Stadtentwässerung, Schreiben vom 21.11.2016</p> <p>Es werden Erfordernisse der Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an die bestehende Kanalisation, zum Umgang mit Niederschlagswasser und zur Überflutungsvorsorge vorgetragen. Zudem werden Hinweise zu den Kosten (Herstellung und Unterhaltung) gegeben. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es aus baulichen und hydraulischen Gründen notwendig ist, die zusätzlich notwendigen privaten und öffentlichen Kanäle, welche in östliche Richtung entwässern, an die vorhandene östlich gelegene Trennkanalisation im Rabenhof anzuschließen. Der vorhandene „Parallelkanal“ auf den privaten Grundstücken entlang des Rabenhofs soll im Zuge der ohnehin geplanten Kanalsanierungsmaßnahmen ab 2018 aufgegeben werden.</p> <p>Angeregt wird die Aufnahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadt Bielefeld gemäß dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan sowie eines entsprechenden Hinweises für das Durchleitungsrecht. Hingewiesen wird darauf, dass öffentliche und private Straßen, in denen sich öffentliche Kanäle befinden bzw. geplant sind, in einer Mindestbreite von 5,50 m auszuführen sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig vorhandener/geplanter Kanaltrassen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen sind.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen in den Bebauungsplan einzutragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die angeregten GFL mit einer Breite von je 5,50 m sowie das Durchleitungsrecht werden in den Entwurfsplan aufgenommen. Darüber hinaus werden die Anforderungen zu Mindestbreite und Anpflanzungen in Trassennähe zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die mitgeteilten bestehenden und geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden zur umfassenden Information als sonstige Darstellungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
----	--	--

Anlage zu A.1.1:

Bauamt, 24.11.2016, 3208
600.12

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Wohnen am Rabenhof“ am 22.11.2016 in der Aula der Baumheideschule, Schliehenweg 24

Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 19.20 Uhr

Teilnehmer:

Herr Sternbacher	Bezirksbürgermeister Heepen
Frau Rosenträger	Planungsbüro Tischmann Schrooten
Frau Thüte	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt
ca. 10 interessierte Bürgerinnen und Bürger	

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

Frau Thüte zeigt das Plangebiet und erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und weist auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme und Stellungnahme im konkreten Verfahren hin.

Frau Rosenträger erläutert mittels Beamerpräsentation das Plangebiet und seinen Bestand sowie die Umgebung. Sie legt die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes dar und beschreibt die Planungsziele der Änderung. Dabei weist sie auf den Verkehrslärm, den Artenschutz, den Störfallschutz und die Altablagerungen hin.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Themenbereich Investor/Kosten

Auf Nachfrage erklären Frau Rosenträger und Herr Sternbacher, dass ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde und ein Investor (der auch Eigentümer sein kann) die Kosten der Planung trägt und eine Beteiligung der übrigen Eigentümer an den Planungskosten durch die Stadt nicht erfolgt.

Bebauungsmöglichkeiten

Es wird auf die geringen Möglichkeiten für die Erweiterung von Bestandsgebäuden hingewiesen. Hierzu wird die Festsetzung größerer Baufenster (auf den relativ großen Grundstücken) angeregt. Insbesondere für das Grundstück Rabenhof Nr. 15 wird eine Entwicklungsmöglichkeit gesehen.

Von Herrn Sternbacher wird eine Prüfung zugesagt. Frau Rosenträger erklärt, dass in dem Plankonzept noch keine Baufenster dargestellt wurden, das geschieht zum Entwurf.

Sonstige Themen

Bezüglich der Altlasten wird auf die Sanierungsmaßnahmen in den 1990iger Jahren verwiesen. Der Charakter des Quartiers solle erhalten bleiben. Auf die Frage, wann die Planung abgeschlossen werden könne, antwortet Frau Rosenträger, dass dieses abhängig von den eingehenden Stellungnahmen aus der aktuellen Beteiligung und der Akzeptanz des Entwurfes sei.

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


Pfeiffer