

Anlage

A2

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“

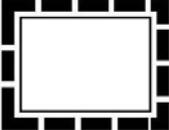
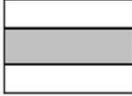
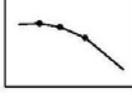
Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
2. Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
3. Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf

Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan



Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan Legende

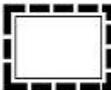
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bestehendes Gebäude im Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit Firstrichtung im Wohngebiet
	Verkehrsfläche
	private Grundstücksfläche
	Flurstücksgrenze
1579	Flurstücksnummer

Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan



Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)

0. Abgrenzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	FD/SD/WD	Art der baulichen Nutzung	Dachform
0,4	(1,2)	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
III	o	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
		maximal zulässige Firsthöhe maximal zulässige Traufhöhe maximal zulässige Gebäudehöhe	
		maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude	

FHmax. 10,50 m
THmax. 6,50 m
GHmax. 9,75 m
max. 2 WE

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

 Baugrenze

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

 zu erhaltender Baum

11. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW

 Firstrichtung

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

 vorhandene Flurgrenze

 Flurstücksgrenze

673 Flurstücksnummer, z.B. 673

 vorhandene Gebäude

 Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10 m

 vorhandener Mischwasserkanal

 geplanter Mischwasserkanal

 verrohrtes Gewässer mit Gewässerbezeichnung

1) Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.07.2017 bis einschließlich 30.08.2017 folgende Stellungnahmen von Bürgern verfasst worden.

Nr.	Äußerungen der Bürger und Bürgerinnen (Anregungen und Hinweise in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	<p>Anlieger im Bereich der Straße Mondsteinweg Schreiben eingegangen am 09.07.2017</p> <p>Als Eigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beantragt der Einwender, im Bebauungsplanverfahren des Planes II/ T9 die Grenzen des Bebauungsplanes bis zur Straße zu erweitern und das Baufenster ebenfalls bis auf 3 m Abstand zur Straße zu erweitern.</p> <p>Der Einwender beabsichtigt ein Teilstück der markierten Fläche zu erwerben (der Teilungsantrag ist in Bearbeitung, der Vermesser der Stadt war bereits vor Ort und hat die Grenzsteine gesetzt) und einen Anbau an sein Wohnhaus zu errichten. Eine Skizze, auf dem das zu erwerbende Grundstück eingezeichnet ist, liegt bei.</p> <p>Da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan ein größeres Baufenster vorsieht als im aktuellen Entwurf, wird das Grundstück des Einwenders durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung benachteiligt.</p>	<p>Der Anregung hinsichtlich der Erweiterung des Geltungsbereiches sowie der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche Richtung Osten wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. II/T 9 setzt die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück des Einwenders in voller Grundstücksbreite, also bis an die östliche Grundstücksgrenze (= Grenze des Geltungsbereiches) fest. Das daran östlich angrenzende Flurstück, von dem eine Teilfläche erworben werden soll, liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/T 9. Für diese Fläche gelten daher weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/T 4. Der bislang festgesetzte überbaubare Bereich auf der Teilfläche, die vom Einwender beabsichtigt wird zu erwerben und an das Grundstück des Einwenders angrenzt, bleibt somit weiterhin bestehen. Es handelt sich um einen ca. 1,8 m – 2,0 m breiten Grundstückstreifen, der weiterhin nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/T 4 bebaut werden kann. Ein östlicher Anbau an das Wohngebäude ist somit insgesamt möglich.</p>

		<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wurde auf dem Grundstück des Einwenders sowie für die benachbarte Doppelhaushälfte um ca. 2,7 m nach Südwesten verschoben (bis Vorderkante Vorbau Hauseingang). Die Tiefe der Fläche wurde auf 15,5 m begrenzt und nun einheitlich für die beiden Doppelhaushälftengrundstücke festgesetzt (im Bebauungsplan Nr. II/T 4: 17,0 m bzw. 13,0 m). Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan verkleinert sich bei dem Einwender zwar die Tiefe des Baufensters; aufgrund der Verschiebung ergibt sich jedoch auch für den Einwender ein größerer Handlungsspielraum für bauliche Erweiterungen Richtung Süden (restliche überbaubare Grundstücksfläche im II/T 4: 1,5 m, im II/T 9: 2,5 m). Eine Benachteiligung des Einwenders tritt somit durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 nicht ein.</p>
<p>2</p> <p>a)</p>	<p>Anlieger im Bereich der Theesener Straße Schreiben eingegangen am 30.08.2017</p> <p>Es werden Einwände gegen Teile des Planentwurfs erhoben. Zusammen mit etwa 35 anderen Anwohnern des Planungsgebiets (das entspricht ungefähr der Hälfte der unmittelbar betroffenen Anwohner) hatte der Einwender bereits mit Schreiben vom 3.8.2016 Einwände gegen die Fassung des Vorentwurfs erhoben. Da wesentliche Punkte ihrer damaligen Eingabe im derzeitigen Planentwurf nicht berücksichtigt und auch nicht kommentiert wurden, nutzt der Einwender die Gelegenheit der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung, um die damaligen, immer noch geltenden Argumente zu präzisieren und zu ergänzen. Die Einwände betreffen ausschließlich das im Bereich WR1 geplante 3-geschossige Gebäude mit voraussichtlich 8 Wohneinheiten und einer Grundfläche von ca. 32 x 12 m. Hinsichtlich Geschossflächenzahl (1,2) und Abstand zu Nachbargrundstücken (3 m) wird der gesetzlich mögliche</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Für das WR1 werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Reine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.</p> <p>Die Festsetzungen für die geplante Nachverdichtung (Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich acht Eigentumswohnungen) orientieren sich hierbei an der umliegenden Wohnbestandsbebauung im WR1, die ebenfalls durch</p>

<p>Maximal - bzw. Minimalwert für Wohngebiete verwendet. Entsprechendes gilt für die Grundflächenzahl, die bei Einberechnung der befestigten Flächen um 0,5 liegen dürfte. Daraus ist ersichtlich, dass bei der Projektentwicklung für dieses Grundstück das maximal Mögliche an Wohnfläche geplant wurde. Das zentral liegende Wohngebäude ist nach Vorstellung des Einwenders und nach Ansicht der meisten Anwohner erheblich zu groß und beeinträchtigt ihre Wohn - und Lebensqualität. Viele, insbesondere auch ältere, Anwohner haben sich im Vertrauen auf den ruhigen, weitläufigen Charakter des Areals dort niedergelassen, sehen sich nun in ihren Erwartungen getäuscht. Ein Wohngebäude dieser Größe in unmittelbarer Nähe würde als störend empfunden, es würde Sicht, Ruhe und Lichteinfall beeinträchtigen und damit zu einer erheblichen Minderung der Wohnqualität für die umliegenden Anwohner führen. Daher müssen die Interessen der Anwohner gegen die finanziellen Interessen eines privaten Investors sowie mögliche städtebauliche Ziele der Stadt Bielefeld abgewogen werden. Nach Ansicht des Einwenders besteht in städtebaulicher Hinsicht keine Notwendigkeit für die Planung eines derartig großen Gebäudes in einem ansonsten eher weitläufig konzipierten Gebiet.</p> <p>Auch hatte der Einwender mit Schreiben vom 3.8.16 schon festgestellt, dass im Vergleich zu dem derzeit gültigen Bebauungsplan von 1972 ja bereits eine erhebliche Nachverdichtung stattgefunden hat, und zwar im Laufe der Jahre durch weitere Bebauung über die Vorgaben des Plans hinaus. Wenn man diese bereits erreichte Nachverdichtung in Betracht zieht, dürfte sich die Gesamtwohnfläche gegenüber dem Bebauungsplan von 1972 inzwischen verdoppelt haben. Weitere Nachverdichtung wird dann noch durch die drei geplanten Gebäude im Gebiet WR3 erfolgen, gegen die hier kein Einwand erhoben wird, da sie sich in bestehende Baulücken einfügen. Wenn man den Planentwurf allein unter dem Aspekt der notwendigen Nachverdichtung betrachtet, ist das Gebäude in WR 1 also vollkommen überflüssig. Falls aber eine Bebauung für unerlässlich gehalten werden sollte, hält der</p>	<p>mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt ist.</p> <p>Der Abstand zu der nördlichen / nordöstlichen Bestandsbebauung beträgt mindestens ca. 20 -25 m. Der Abstand zur östlichen Wohnbebauung beträgt rund 38,5 m und zur südlich vorhandenen Bebauung etwa 16 m. Aufgrund der Einhaltung der gesetzlichen Abstandflächen sowie des großen Abstandes zur umliegenden Bestandsbebauung, sind keine negativen Licht-/ Sichtbeeinträchtigungen durch die Neubebauung auf dem Flurstück 1491 zu erwarten.</p> <p>Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 ist u.a. die Sicherung weiterer Wohnbauflächen im Innenbereich sowie die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen der bereits erfolgten Nachverdichtung. So erfolgte auch durch die Mehrgenerationenwohnanlage mit 25 Wohneinheiten im Nordosten des Plangebietes, die abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/T 4 genehmigt wurde, eine erforderliche Nachverdichtung aufgrund einer entsprechenden Nachfrage. Der Bereich nördlich des verrohrten Gewässers (WR 1 im II/T 9) ist generell durch Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Im Nordwesten des Plangebietes sind darüber hinaus weitere Mehrfamilienhäuser mit 6 bzw. 9 Wohneinheiten vorhanden; im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Anzahl der Wohneinheiten ebenfalls nicht begrenzt. Südlich des verrohrten Gewässers (WR 2 im II/T 9) ist ebenfalls eine Mehrfamilienhausbebauung mit 6 bzw. 8 Wohneinheiten vorhanden.</p>
--	--

	<p>Einwender eine erhebliche Reduzierung der Wohnfläche für notwendig, etwa durch Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern oder einem Doppelhaus oder aber mit einem Gebäude, das eine Gesamtwohnfläche von maximal der Hälfte des bisher vorgesehenen Gebäudes besitzt. Der Einwender beantragt daher, den Planentwurf entsprechend zu ändern.</p> <p>Seine Bitte an den Rat der Stadt Bielefeld geht dahin, beim Planbeschluss den berechtigten Interessen der derzeitigen Anwohner des Plangebiet II/T9 gegenüber den finanziellen Interessen eines privaten Investors mehr Beachtung zu schenken und ihre Wünsche so weit als möglich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Tatsache, dass eine private Projektentwicklungsfirma bei der Planung bereits in Vorlage getreten ist, um bei der Bebauung eine maximale Wohnfläche für einen privaten Investor zu erzielen, sollte für den Rat der Stadt Bielefeld kein Grund sein, Beschlüsse zu fassen, die nicht im Interesse der Bürger sind.</p>	
b)	<p>Ein erklärtes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans war eine Nachverdichtung im Bestand wegen gestiegenen Wohnraumbedarfs in Bielefeld. Die Faktenlage - nämlich relativ günstige Mietpreise, erträgliche Mietpreiserhöhungen in Höhe der Inflationsraten, sowie die Prognose einer sinkenden oder nur leicht ansteigenden (die Prognosen unterscheiden sich geringfügig je nach Studie) Einwohnerzahl Bielefelds für die nächsten 15 Jahre - deutet allerdings insgesamt nicht auf einen dringenden Wohnraumbedarf hin. Falls aktueller Wohnraumbedarf bestünde, dann doch eher bei kleineren sozial geförderten Wohnungen und nicht im Premiumsegment mit ca. 100 m² Wohnfläche je WE wie in WR1 geplant.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß den Berechnungen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalens lebten zum Stichtag 31.12.2015 ca. 333.000 Einwohner in Bielefeld. Nach den Vorausberechnungen des IT NRW wird die Einwohnerzahl Bielefelds weiter ansteigen. Im Jahr 2030 wird die Einwohnerzahl rund 338.300 betragen.</p> <p>Auch aufgrund der aktuellen Zunahme der Bevölkerung im Rahmen der Flüchtlingsthematik liegt die Bevölkerungszahl im Sommer 2016 bei 335.643 Einwohnern und somit sogar über dem vom IT.NRW für 2020 vorausberechneten Wert von ca. 334.000 (vgl. Wohnungsmarktbericht der Stadt Bielefeld 2016). Einhergehend mit dem Bevölkerungswachstum der Stadt wird sich die Nachfrage nach Wohn-</p>

<p>c)</p>	<p>Es wäre aus ökologischen Gesichtspunkten sicher wünschenswert, die in WR1 gelegene Wiese von Bebauung freizuhalten, da sie wegen der nur geringen landwirtschaftlichen Nutzung ein wichtiges Rückzugsgebiet für viele Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten darstellt. Die Wiese, zusammen mit den umliegenden Gärten, enthält eine ungewöhnliche Artenvielfalt, vor Al-</p>	<p>raum erheblich verstärken, weshalb eine Notwendigkeit zur Schaffung neuen Wohnraumes gegeben ist. Nach einer Haushaltsmodellrechnung des IT.NRW soll die Zahl der privaten Haushalte bis 2040 in Bielefeld um über 10 % steigen. Ein Hauptziel der Planung ist daher die Nachverdichtung im Bestand.</p> <p>Im Zeitraum vom Juli 2015 bis Juni 2016 wurden die Angebotsmieten der zur Vermietung anstehenden inserierten Mietwohnungen ausgewertet. Es lässt sich festhalten, dass der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte um 3,3 % gestiegen ist. Die Mietensteigerung seit 2010 beträgt sogar insgesamt 14,2 %.</p> <p>Da im Bebauungsplan keine Wohnungsgrößen festgesetzt werden, wird dem Hinweis, im WR 1 werden Wohnungen mit ca. 100 m² geplant, nicht entsprochen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum wird allerdings in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt, dass zwei Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau im nahegelegenen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 umgesetzt werden. Da er bei diesem Bebauungsplanverfahren ebenfalls als Investor auftritt, sind entsprechende Steuerungsmöglichkeiten gegeben.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen sollte, ob die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Im Ergebnis kommt die Artenschutzprüfung abschließend zu dem Ergebnis, dass</p>
-----------	--	--

	<p>lem an Vögeln. Es wäre wünschenswert, diese Artenvielfalt zu erhalten, auch wenn die vorkommenden Arten (noch) nicht unmittelbar bedroht sind.</p>	<p>unter Berücksichtigung der dort genannten Vermeidungsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, keine Verbotstatbestände durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgelöst werden.</p>
--	---	--

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

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Polizeipräsidium Bielefeld 14.06.2017	Es bestehen in verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
2	Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Bodenordnung / Ländliche Entwicklung 06.07.2017	<p>a)</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen wurden hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und Abwasser/VAwS geprüft. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>b)</p> <p>Es wird gebeten, die nachfolgende Anmerkung des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft/Abwasser) zu beachten. Der Bezug auf § 51 a LWG unter 4.5 „Belange der Ver- und Entsorgung“ ist nicht mehr korrekt und auch inhaltlich nicht mehr zutreffend. Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist maßgeblich in § 55 (2) WHG geregelt, ergänzt durch nunmehr § 44 LWG. Der Ausnahmetatbestand Wirtschaftlichkeit ist im Gesetz nicht mehr gegeben, gleichwohl wird im vorliegenden Fall der Nachverdichtung die Wirtschaftlichkeit als Begründung anerkannt.</p>	<p>a)</p> <p>Keine Abwägung notwendig.</p> <p>b)</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend überarbeitet.</p>

<p>3</p>	<p>Deutsche Telekom GmbH</p> <p>22.06.2017</p> <p><i>Stellungnahme vom 14.06.2016</i></p>	<p>Zur Planung wurde bereits mit Schreiben vom 14.06.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Tk-Linien vermieden werden können. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien wurden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise wurden in der Begründung unter Punkt 4.5 ergänzt.</p>
-----------------	--	---	---

4	Unitymedia NRW GmbH 12.07.2017	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Unitymedia NRW GmbH und der eventuellen Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes werden zur Kenntnis genommen , sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden in der Begründung unter Punkt 4.5 ergänzt .
5	Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten (NI) 05.07.2017	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser im eigenen Namen, bezüglich der Telekommunikationslinien im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH sowie bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Die Belange der vorgenannten Betreiber sind, sofern betroffen, nachfolgend berücksichtigt und aufgenommen. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	Keine Abwägung notwendig.

6	PLEdoc GmbH 13.06.2017	Versorgungseinrichtungen der von PLEdoc vertretenen Eigentümer bzw. Betreiber sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Keine Abwägung notwendig.
7	GASCADE Gastransport GmbH 13.06.2017	Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH sowie der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
8	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW 12.07.2017	<p>Zu den bergbaulichen Verhältnissen werden folgende Hinweise gegeben: Das Plangebiet liegt außerhalb aktueller Bergwerksfelder. Eine Thematisierung des Erlaubnisfeldes „Herford“ ist nicht mehr erforderlich, da diese in der Zwischenzeit erloschen ist. Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Grundstücksbereich kein Bergbau verzeichnet.</p> <p>Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrunds in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben sie hierdurch die Möglich-</p>	Der Anregung wird gefolgt und die Thematisierung des Erlaubnisfeldes Herford aus den Bebauungsplanunterlagen herausgenommen.

		keit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg mithilfe des Suchbegriffes „Behördenversion GDU“.	
9	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e.V. – Kreisgruppe Bielefeld 18.08.2017	Der Bebauungsplan ist abzulehnen, da er mit großer Wahrscheinlichkeit gegen § 44 Bundesartenschutzgesetz verstößt aufgrund eines völlig unzureichenden Artenschutzbeitrages. Statt einer Prüfung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten nach üblichen Methoden (Revierkartierung der relevanten Vogelarten, wiederholte Detektion von Fledermausvorkommen mit ganznächtlichen batrecorder-Aufzeichnungen (Horchboxen) mit anschließenden vertiefenden Untersuchungen) ist bei einer einzigen Begehung und Literaturstudium geschätzt worden, welche Arten in der Region vorkommen könnten. Für die einzelnen Arten (bes. Fledermausarten) wird dann vermutet, dass in den (noch) vorhandenen Lebensräumen die jeweilige Art nicht vorkommt: „Untersuchungsgebiet stellt keinen geeigneten Lebensraum dar“ wird behauptet. Dies ist nach unseren eigenen Beobachtungen in strukturell gut vergleichbaren Habitaten aber unrichtig, so z.B. bei den Arten Graues Langohr, Fransenfledermaus, Bartfledermaus u.a.. Hier ist also mindestens vorab ein erfolgreicher Ausgleich (CEF-Maßnahmen) zu schaffen in dem Umfang, wie Bruthabitate oder Jagdhabitate als Folge der Realisierung des Bebauungsplanes potentiell verloren gehen, sowie Ersatz von potentiellen Wochenstuben und Sommerquartieren. Oder aber es muss neu kartiert werden in einer Weise, die den fachlichen Anforderungen an den Untersuchungsumfang genügen.	Der Anregung wird nicht gefolgt . In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der überwiegend wohnbaulichen Nutzung eine Worst-Case-Betrachtung als ausreichend erachtet. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind auf Grund des geringfügigen Verlustes potenzieller Fledermausquartiere nicht erforderlich. Auch wenn weitere Fledermausarten im Untersuchungsgebiet vorkommen würden, so würde dieses keine weiteren Maßnahmen nach sich ziehen.

3) Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf

Durch die Ämterabstimmung haben sich folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf ergeben:

Textliche Festsetzungen

- Anpassung der Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf häufige und verbreitete Vogelarten
- Anpassung der textlichen Festsetzung bzgl. der zulässigen Dacheindeckung
- Neuordnung der Gliederungsunterpunkte bei den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Anpassung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Carports
- Ergänzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL 2)
- Anpassung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Solaranlagen

Begründung

- Anpassung der Aussagen zu Versorgung mit Schulplätzen
- Ergänzung und Detaillierung der Aussagen zur Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung
- Anpassung der Kostenschätzung bzgl. der erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen / Fahrkostensteigerung
- Ergänzung der Aussagen zu vorhandenen Versorgungsanlagen
- Ergänzung der Aussagen zur vorhandenen Altablagerung und zur Gefährdungsabschätzung
- Auflistung der erstellten Gutachten (Gliederungspunkt 9)

Planzeichnung

- Ergänzung der Nutzungsschablone (Eintragung der zulässigen Dachneigung)
- Kennzeichnung der vorhandenen Altablagerung
- Kennzeichnung der Fläche, für die eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der angrenzenden Altablagerung erstellt worden ist
- Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL 2)
- Vermaßung eines Baufensters im WR 2

Es handelt sich lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen am Bebauungsplan, der Begründung sowie der textlichen Festsetzungen gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.