Anlage

A1

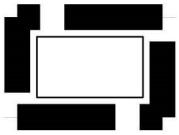
Auswertung des ersten Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung

- **Pläne zum Vorentwurf**
- **Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachdienststellen**
- **Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- **Vermerk über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gestaltungsplan (ohne Maßstab) - Vorentwurf



Gestaltungsplan Legende



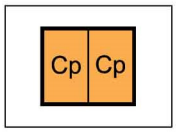
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



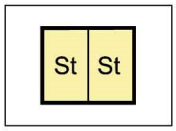
Geplantes Gebäude mit Flachdach



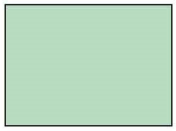
Anzahl der Vollgeschosse (drei + Staffelgeschoss)



Private Carports



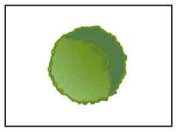
Private Stellplätze



Private Grünfläche



Befestigte Grundstücksflächen

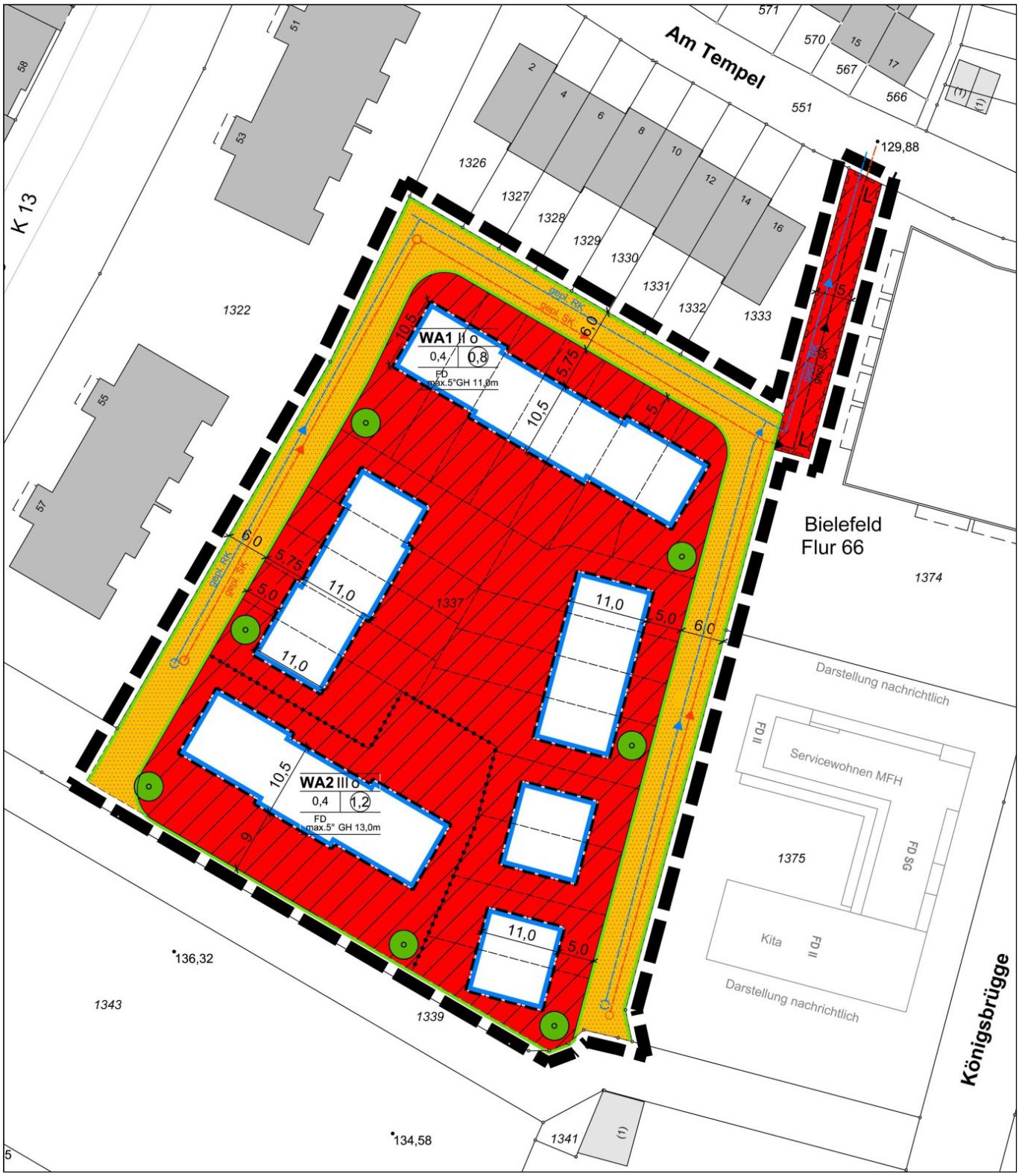


Anzupflanzender Baum (Standort nicht lagegenau)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Nutzungsplan (ohne Maßstab) - Vorentwurf



Nutzungsplan Legende

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von
Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete
gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
(1,2)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Höhe der baulichen Anlagen
GH	maximale Gebäudehöhe

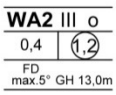
3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise



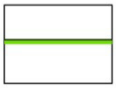
Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

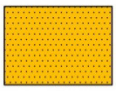


Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoss-flächen zur Grundstücksfläche
Dachform Dachneigung	Gebäudehöhe

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit
besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung

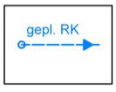
5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.13 und 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

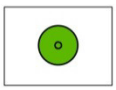


gepl. Schmutzwasserkanal



gepl. Regenwasserkanal

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



anzupflanzender Baum (Standort nicht lagegenau)
gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

7. Sonstige Planzeichen

FD	Flachdach
3	Maßzahl (in m)
----------	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen zum Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ konnten vom 21.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 im Bauamt eingesehen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden.
Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 29.11.2016 im Else-Zimmermann-Saal des Technischen Rathauses, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld statt. Der Vermerk über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin ist als Anhang beigefügt (siehe S. A1 - 28).

2. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 (1) BauGB

Gleichstellungstelle, 005:

> *Laut der Planung können entlang der östlichen und westlichen Straßenbegrenzungslinie Stellplätze auf der Vorgartenfläche zugelassen werden. Entlang der nördlichen und südlichen Straßenbegrenzungslinie sollen Stellplätze und transparente Carports möglich werden. Durch Sichtbarrieren im Vorgarten können - gerade nachts - Angsträume entstehen, deshalb regen wir an die Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlagern oder andere Lösungen wie z. B. Tiefgaragen zu finden und weder Carports noch Stellplätze im Vorgartenbereich zuzulassen.*

Stellungnahme:

Ein Entstehen von Angsträumen aufgrund von Stellplätzen oder transparenten Carports innerhalb der Vorgartenflächen wird nicht gesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Vorgartenbereichs bzw. zwischen Straße und Wohngebäude ist übliche und gewohnte Praxis. Es entstehen ähnliche Sichtbarrieren bei der Unterbringung der Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine sich hieraus ergebende erhöhte negative Wahrnehmung hinsichtlich des Sicherheitsgefühls kann nicht erkannt werden. Darüber hinaus sind Tiefgaragen im Plangebiet allgemein zulässig.
Zudem kann der Grad der Betroffenen als gering angenommen werden. Das Plangebiet liegt relativ isoliert im angrenzenden Straßennetz und wird lediglich mittelbar über die südlich angrenzende, derzeit noch als Baustraße genutzte Straße an die Straßen Königsbrügge und Prießallee angeschlossen. Es sind auch keine Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Plangebiet vorgesehen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich hier - vor allem zu den Nachtstunden - lediglich Quartiersbewohner aufhalten bzw. nur quartiersbezogener (Fuß-)Verkehr entsteht.

Umweltamt - untere Landschaftsbehörde, 360.21L:

> *Die Aussagen zum Artenschutz nachvollziehbar und ausreichend. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken.*

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Umweltamt - Grünplanung, 360.21G:

Aussagen zum Schutzgut Mensch, Teilschutzgut Erholung
Der rechtsgültige Flächennutzungsplan setzt im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes III/4/60 'Gewerbliche Baufläche' fest. Im aktuellen Verfahren der 243. Änderung des FNP ist beabsichtigt diese Fläche in 'Wohnbaufläche' umzuwandeln. Planungsrechtlich sind durch diese Änderung und somit auch durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das Teilschutzgut Erholung zu erwarten.

Art der baulichen Nutzung
Eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß (siehe Planzeichenerklärung zum Nutzungsplan) wird aus fachlicher Sicht begrüßt, da hierdurch einer übermäßigen Versiegelung des Innerstädtischen Grundstücks entgegen gewirkt werden kann. Es wird darum gebeten in den textlichen Festsetzungen auf Seite A 13 die Angabe entsprechend zu übernehmen.

Vorgartenfläche
Wir bitten in den textlichen Festsetzungen auf Seite A 16 unter Punkt 7.1 den ersten Absatz wie folgt zu formulieren: „Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist … ein mindestens 5,00 m tiefer Streifen des Baugrundstücks (Vorgartenfläche) als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten".
Weiterhin ist zu ergänzen, dass für die Stellplatzanlagen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig ist.

Anzupflanzende Bäume
Wir bitten in den textlichen Festsetzungen auf Seite A 16 unter Punkt 7.2 zu ergänzen, dass an den entsprechend gekennzeichneten Standorten jeweils ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Die Anordnung ist vom Grundsatz vorgegeben. Im Einzelfall kann der Baumstandort um max. 3,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verändert werden.
Zur Straßenbegrenzungslinie muss ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.
Liste geeigneter Baumarten:
Kupfer-Felsenbirne / Amelanchier lamarckii, Hochstamm
Schnee-Felsenbirne / Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Kornelkirsche / Cornus mas, Hochstamm
Blumenesche / Fraxinus ornus
Eisenholzbaum / Parrotia persica 'Vanessa'

Zusätzlicher Spielflächenbedarf
Innerhalb des Plangebietes sind 29 Wohneinheiten geplant. Diese lösen einen zusätzlichen Bedarf an Spielflächen von ca. 245 m² aus. Die Deckung des entstehenden Spielflächenbedarfs hat über die Aufwertung eines Spielplatzes im näheren Umfeld zu erfolgen. Ein geeigneter Standort für die Aufwertung wird im weiteren Verfahren ermittelt.
Die Abgeltung des öffentlichen Spielbedarfs von 20.800 € ist durch den Investor zu erbringen und im Rahmen des Erschließungsvertrages rechtlich zu sichern.

Stellungnahme:

Der Anregung zum Maß der baulichen Nutzung wird entsprochen. Zum Vorentwurf wurde auf Seite A 13 die Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl in Bezug auf die in der Planzeichnung eingetragenen GRZ mit dem Zusatz „z.B. 0,4" ergänzt. Da im gesamten Plangebiet jedoch eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird, kann die Ergänzung „z.B." entfallen.
Der Anregung die Festsetzung zur Vorgartenfläche als Vegetationsfläche zu formulieren wird nicht entsprochen. Mit der getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan soll ein gärtnerisch einzugrünender Vorgartencharakter im Plangebiet sichergestellt werden. Diesem wird die Festsetzung mit der Formulierung, dass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein 5 m tiefer

Streifen als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten ist, gerecht.
Auch soll für die Stellplatzanlagen auf eine Festsetzung zur Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien verzichtet werden. Nach Abstimmung mit dem Umweltbetrieb, Geschäftsbereich Stadtentwässerung und der unteren Wasserbehörde soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Am Tempel zugeführt werden. Eine Versickerung auf privaten Grundstücksflächen ist nicht vorgesehen und bisher auch nicht Gegenstand der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde gewesen. Gemäß aktueller Rechtsprechung benötigt es für die Festsetzung offenporiger, wasserdurchlässiger Materialien der expliziten Zustimmung seitens der nach Wasserrecht zuständigen Behörde.
Die im Vorentwurf vorgesehenen Standorte der Einzelbaumpflanzungen halten bereits jeweils einen Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenverkehrsfläche (vom Stammmittelpunkt aus gemessen). Der Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzung wird entsprochen.
Der Hinweis zum Spielflächenbedarf wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst. Allerdings sind im Plangebiet lediglich 26 Wohneinheiten vorgesehen, sodass der Betrag zur Abgeltung des öffentlichen Spielbedarfs im weiteren Verfahren zu korrigieren ist.

Umweltamt - Untere Wasserbehörde, 360.21B:

Grundwasserschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Thematik Regenwasserentsorgung die Vorabstimmung mit dem Umweltbetrieb (und nicht -amt) stattgefunden hat. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist lediglich mit einem „Kanal" beschrieben, dieses ist zu konkretisieren. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen Regenwasserkanal handelt.

Niederschlagswasserbeseitigung
Der erste Absatz in Anlage B unter Punkt 9.2 „Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung" ist dahingehend formuliert, dass das Niederschlagswasser über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt werden soll. Im Weiteren wird jedoch erläutert, dass das Niederschlagswasser über das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 1374 an den Kanal in der Straße Am Tempel angeschlossen werden soll, in der Trennkanalisation vorhanden ist.
Die Ableitung über die vorhandene Regenwasserkanalisation entspricht vorherigen Abstimmungen zwischen dem Umweltbetrieb, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, und der Unteren Wasserbehörde. Da die Regenwasserkanäle in der Straße Am Tempel sowie die weiterführenden Kanäle und die Vorfluter (Lonnerbach / Weser-Lutter) hydraulisch überlastet sind, ist das Niederschlagswasser vor der weiteren Ableitung zurückzuhalten. Die Einleitungsmenge ist - z. B. durch einen Stauraumkanal - auf 10 l/s·ha zu begrenzen. Die Änderungen der vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis und der Kanalnetzanzeige sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließung zu beantragen. Die Erläuterungen im Kapitel zur „Schmutz- und Regenwasserentsorgung" sind zu überarbeiten und die Niederschlagswasserbeseitigung ist detailliert darzulegen.

Hochwasserschutz
Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Gewässerökologie
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Gewässer verlaufen und keine Überschwemmungsgebiete vorhanden sind.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Thema Regenwasserentsorgung wie folgt überarbeitet:

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll nach Abstimmungen mit dem Umweltbetrieb, Geschäftsbereich Stadtentwässerung und der unteren Wasserbehörde über das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 1374 dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Am Tempel zugeleitet und weiterführend in die Vorfluter Lonnerbach / Weser-Lutter eingeleitet werden. Da die Regenwasserkanäle in der Straße Am Tempel sowie die weiterführenden Kanäle hydraulisch überlastet sind, ist das Niederschlagswasser vor der weiteren Ableitung zurückzuhalten. Zu diesem Zweck ist in der öffentlichen Straßenfläche im nördlichen Geländetiefpunkt eine Rückhaltung durch einen Stauraumkanal vorzusehen. Die Einleitungsmenge ist auf 10 l/s·ha zu begrenzen. Da auf Grund der vorgesehenen Flächennutzung als allgemeines Wohngebiet nur von einer unerheblichen Belastung des abgeleiteten Niederschlagswassers auszugehen ist, kann von einer Behandlung des Niederschlagswassers abgesehen werden.

Umweltamt - Untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde, 360.21B:

Altlasten und Altstandorte
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet der Altstandort mit der Bezeichnung AS 141 befindet. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Betriebsstandort der „Lohmann-Werke“. Die Planungsfläche stellt sich in Teilbereichen z.Z. als ungenutzte Industriebrache und Zwischenlagerfläche für Baumaterialien dar. Vor einer Umnutzung der Brachflächen zu Wohnzwecken ist eine entsprechende Klärung der Altlastensituation vorzunehmen. Das Ergebnis ist im Kapitel „Belange der Umwelt“ darzustellen.

Bodenschutz
Die Reaktivierung der Gewerbebrache wird begrüßt.

Stellungnahme:

Der Anregung wird gefolgt. In Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgte eine Zusammenstellung und fachgutachterliche Bewertung der Altlastensituation, um eine Klärung der Altlastensituation im Plangebiet herbeizuführen. Die Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Im Bebauungsplan selbst erfolgt eine Kennzeichnung der Flächen, für die nach Gutachten eine Restbelastung leichtflüchtiger chlorierter Kohlenwasserstoffe (LCKW) dokumentiert ist.

Umweltamt - Lärmschutz, 360.22ä:

Umweltzustand
Die Immissionspegel des Straßenverkehrslärms (siehe Anlage 2) erreichen im Nahbereich der Detmolder Straße und damit in Höhe des Gebäudebestandes (u.a. Detmolder Straße 153) > 70 - ≤ 75 dB(A) tags und > 60 - ≤ 65 dB(A) nachts, rückwärtig > 55 - ≤ 60 dB(A) tags und > 45 - ≤ 50 dB(A) nachts.
Im Nahbereich der Prießallee und damit in Höhe der Bestandsbebauung (u.a. Prießallee 55) erreichen die Immissionspegel > 65 - < 70 dB(A) tags und > 60 - < 65 dB(A) nachts.
Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Lärmbelastung tags/nachts durch die Stadtbahn (siehe Anlage 3) ergeben sich nach überschlägiger energetischer Aufaddition Straße und Stadtbahn im Nahbereich der beiden Lärmquellen Immissionspegel von > 72 - ≤ 77 dB(A) tags und > 62 - ≤ 67 dB(A) nachts. Rückwärtig überwiegt die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr (siehe Anlagen 2 und 3).
Insgesamt werden die typischen Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für Wohnen gemäß DIN 18005 im Bereich der vorhandenen Wohngebäude mit und ohne Stadtbahnlärm im Nahbereich der Detmolder Straße und der Prießallee deutlich überschritten. Zudem wird auch die sog. „Lärmsanierungsschwelle“ (sog. „enteignungsgleicher“ Eingriff) für Wohnen 67/57 dB(A) tags/nachts in den Straßennahbereichen überschritten. Die Lärmbelastung ist sehr hoch und für Wohnen hier nicht zumutbar.

Rückwärtig wird der Orientierungswert 55 dB(A) tags für Wohnen gemäß DIN 18008 aufgrund des Straßenverkehrslärms deutlich um bis 5 dB(A) überschritten (u.a. Königsbrügge 1), der Orientierungswert 45 dB(A) nachts nur geringfügig. Die Lärmbelastung ist hier erhöht.

Umweltprognose
Insgesamt wird sich die Lärmbelastung künftig aufgrund nur geringer Abnahme des DTV bei gleichzeitiger Zunahme des Lkw-Anteils > 2,8 t (Amt 660, Prognose 2025) entlang der Detmolder Straße und der Prießallee sowie rückwärtig voraussichtlich nicht wesentlich gegenüber dem Umweltzustand verändern.
Die Lärmbelastung ist künftig mit und ohne Stadtbahn in den Straßennahbereichen sehr hoch und für Wohnen daher weiterhin nicht zumutbar. Rückwärtig wird die Lärmbelastung aufgrund des im Bau befindlichen Gebäuderiegels und dessen Lärm abschirmender Wirkung deutlich verringert sein. Insgesamt ist voraussichtlich von einer Einhaltung der Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für Wohnen gemäß DIN 18005 zumindest im direkten Schallschatten des entstehenden Baukörperriegels auszugehen.
Die planbedingten Verkehrsmengen werden die Lärmbelastung entlang der Detmolder Straße, der Prießallee und der Königsbrügge wahrscheinlich erhöhen. Die Lärmpegelzunahme wird insgesamt nicht wesentlich sein, da nicht von einer planbedingten Verkehrsmengenverdoppelung entlang aller drei Straßen auszugehen ist.

Planungskonsequenzen
Die oben dargestellte Lärmbelastung gemäß und einschließlich der Anlagen 1 und 2 sind der Planbegründung zugrunde zu legen. Die innerhalb der Planbegründung dokumentierte Lärmbelastung ist entsprechend zu korrigieren. Der unter Pkt. 10.4 genannte Schallimmissionsplan ist in diesem Zusammenhang aufgrund des veralteten Sachstandes herauszunehmen.
Zudem bitten wir die Ausführungen unter Pkt. 5.1 und 5.2 in den Umweltbericht aufzunehmen.
Aufgrund der verbleibenden Straßenverkehrslärmbelastung entlang der Prießallee sowie der Lärmbelastung durch Straße und Schiene entlang der Detmolder Straße sowie einem möglichen Schalleinfall im Einmündungsbereich Prießallee/Detmolder Straße bitten wir um eine ergänzende schalltechnische gutachterliche Einschätzung. Diese soll die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes konkret darlegen, die Bereiche mit Einhaltung der Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 abbilden sowie ggf. notwendige Maßnahmen zum Lärmschutz zur Einhaltung der vorgenannten Orientierungswerte darlegen. In diesem Kontext sind die entsprechenden Verkehrsbelastungsdaten des Amtes für Verkehr (Analyse und Prognose, Ansprechpartnerin: Fr. C. Eckardt, Tel. 51-2989) für die maßgebenden Straßen Detmolder Straße, Prießallee und Königsbrügge zugrunde zu legen sowie Daten zur Stadtbahn Linie 2 (moBiel GmbH, Ansprechpartner: Hr. H. Meier, Tel.: 51-4292).
Wir bitten um Bereitstellung der schalltechnischen Einschätzung in digitaler Form im weiteren Verfahren.

Stellungnahme:

Der Anregung wird gefolgt. Eine schalltechnische gutachterliche Einschätzung wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt – Lärmschutz sowie dem Amt für Verkehr zur Entwurfsfassung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und entsprechend erforderliche Festsetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden im B-Plan-Text getroffen.

Umweltamt - Energieeffizienz, 360.22:

Die Wiedernutzbarmachung ehemals baulich genutzter Gewerbeflächen wird aus Fachsicht zugunsten eines sparsamen Umgangs mit begrenzten Flächenressourcen

begrüßt. Wie in Kap. 6.3 sachgerecht dargestellt, sind ausgehend von der Neubebauung keine Beeinträchtigungen (Verschattungen) auf die Bestandsbebauung zu erwarten. Im Gegensatz dazu sind innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der geplanten Bebauungsabstände, Gebäudeausrichtung und -höhen Einschränkungen der Besonnung absehbar. Besonders kritisch sind die lt. Anlage 3 markierten Bereiche, da hier der erforderliche Mindestabstand deutlich unterschritten wird und zudem die zur Nutzung passiver Wärmegewinne relevanten Gebäudehauptfassaden betroffen sind. Zur Sicherstellung maximaler Solarverluste von 20 % ist der 1,8-fache Bebauungsabstand (First zur Solarfassade) einzuhalten. Vorgenannte Bereiche sind daher durch Rücknahme der Baufenster und/oder Reduzierung der Gebäudehöhen zu entschärfen. Die von der Südausrichtung abweichende Gebäudeausrichtung und geringen Bebauungsabstände im westlichen und östlichen Plangebiet halten wir angesichts der lediglich die kurze Gebäudefassade betreffenden Verschattung, der Einhaltung der Mindestbesonnungsanforderungen (gem. DIN 5034-1) sowie des Planungsziels einer innenstadtnahen Wohnraummobilisierung insgesamt für vertretbar.

Des Weiteren sind durch die geplanten Baumpflanzungen (Bäume 2. Ordnung) Verschattungswirkungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung solarenergetischer Belange sind Kleinbäumen, deren Wuchshöhe die Gebäudehöhe nicht überschreiten sowie Standorte fernab der (südlichen) Gebäudehauptfassaden zu priorisieren. Wir bitten dies im Rahmen der Plankonkretisierung zu prüfen und die Festsetzung Nr. 7.2 (Anzupflanzende Bäume) in Synergie zu den Anforderungen der Grünplanung entsprechend anzupassen.

Darüber hinaus wird in Kap. 10.6 auf die beabsichtigte Versorgung des Geltungsbereiches mit Fernwärme eingegangen. Die Anschlussmöglichkeit ist durch das nordöstlich des Plangebiets bestehende Fernwärmenetz (Königsbrügge) gegeben. Sofern technisch realisierbar bitten wir die Fernwärmeversorgung des Plangebiets möglichst rechtlich abzusichern.

Stellungnahme:

Die angeregte Sicherstellung maximaler Solarverluste von 20 % und der daraus resultierende 1,8-fache Bebauungsabstand ist eine Ableitung aus den Anforderungen des Förderprogramms „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“. Das Ziel des Programmes, energieeffizientes Bauen zu fördern, ist in der Stadtplanung mit wachsender Bedeutung verbunden, soll allerdings für die vorliegende Planung nicht als alleiniger Maßstab dienen. Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Dies impliziert, dass Verschattungen der Gebäude untereinander nicht ausgeschlossen werden können.

Wie in der Stellungnahme beschrieben, erfolgt mit der Planung die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbefläche und somit der sparsame Umgang mit begrenzten Flächenressourcen, die einer Neuversiegelung im Außenbereich vorbeugt. Laut dem Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2016 besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Bielefelder Stadtgebiet. Unter Beachtung des angeregten 1,8-fachen Bebauungsabstandes würden im Plangebiet mindestens fünf der geplanten Hauseinheiten entfallen, die in der Folge an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgefragt werden. Grundsätzlich ist der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche eine höhere Bedeutung beizumessen als der Neuinanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft.

Eine Reduzierung der Gebäudehöhen, um den 1,8-fachen Bebauungsabstand zu erhalten, hätte dagegen zur Folge, dass die jeweils nördlichsten Gebäude entlang der westlichen Planstraße lediglich mit einer Höhe von maximal rd. 8 m und entlang der östlichen Erschließungsstraße mit einer maximalen Höhe von rd. 6 m errichtet werden dürften (bei Flachdächern ist der Abstand von Fassade zur Fassade zu messen). Dies widerspricht jedoch dem zugrundeliegenden Plankonzept einer gleichmäßigen Bebauung für den Bereich der geplanten Erschließungsschleife und einem städtebaulich ruhigen, harmonischen Erscheinungsbildes. Zudem wäre mit den geplanten Hauseinheiten von 6,00 m Breite die Nutzbarkeit als Wohngebäude stark eingeschränkt.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Versorgungsgebietes für Fernwärme der Stadtwerke Bielefeld GmbH befindet, ist dennoch eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie möglich. Festsetzungen zum Anschluss- und Benutzungszwang an zentrale Anlagen der Energieversorgung bzw. das Fernwärmenetz lassen sich auf Grundlage des § 16 EEWärmeG i.V.m. der entsprechenden landesgesetzlichen Ermächtigung nach § 9 GO NRW, die die Möglichkeit zum Erlass einer entsprechenden Satzung bieten, mit den Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 23 BauGB kombinieren und gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernehmen. Da eine entsprechende Satzung jedoch nicht vorliegt, kann in dem Bebauungsplan ein solcher Anschluss- und Benutzungszwang nicht festgesetzt werden.

Die Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen dient der inneren Durchgrünung im Plangebiet und ist jeweils innerhalb der geplanten Vorgartenfläche vorgesehen. Mit der Anpflanzung von Bäumen sind auch immer Begleiterscheinungen wie Schattenwurf oder Laubfall verbunden, die im Allgemeinen hinzunehmen sind. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes werden entsprechend der Anregungen der Grünplanung (360.21G) die vorgesehenen Baumpflanzungen dahingehend konkretisiert, dass kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen sind. Somit werden Verschattungswirkungen auf ein Minimum reduziert.

Festsetzungen zum Anschluss- und Benutzungszwang an zentrale Anlagen der Energieversorgung bzw. das Fernwärmenetz lassen sich auf Grundlage des § 16 EEWärmeG i.V.m. der entsprechenden landesgesetzlichen Ermächtigung nach § 9 GO NRW, die die Möglichkeit zum Erlass einer entsprechenden Satzung bieten, mit den Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 23 BauGB kombinieren und gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernehmen. Da eine entsprechende Satzung jedoch nicht vorliegt, kann in dem Bebauungsplan ein solcher Anschluss- und Benutzungszwang nicht festgesetzt werden.

Umweltamt – Stadtklima, 360.22:

Umweltzustand: Klimaempfindlichkeit und Überwärmungssituation

Der Planbereich bildet ein gering klimaempfindliches Stadtklimatop innerhalb des innerstädtischen Wärmebelastungsgebietes. Aufgrund der dichten geschlossenen Bauweise mit hohen Baukörpern sowie des insgesamt hohen Versiegelungsgrades von 50 bis 70 % im direkt benachbarten Umfeld ist die Aufheizung auch im Bereich der überwiegend brach liegenden Fläche tagsüber sehr stark und die nächtliche Abkühlung gering, so dass Wärmeinseleffekte tags und nachts verstärkt auftreten können (Spätfrühjahr und Sommer während wolkenarmen Schwachwindlagen). Insgesamt ist die mikro- und bioklimatische Situation i.d.R. dann ungünstig.

Aufgrund der Lage entlang der stadtklimarelevanten Ventilationsbahn an der Detmolder Straße ist während austauschreicheren Wetterlagen mit einem übergeordneten Wind aus Südost bis Ost bzw. Nordwest bis West die Durchlüftung innerhalb des Planbereiches im Moment - ohne den geplanten und künftig entstehenden Bauriegels im Straßennahbereich - noch begünstigt, was v.a. der Bestandsbebauung entlang der Detmolder Straße (u.a. Detmolder Straße 153) sowie der vorhandenen Wohnbebauung an der Prießallee (bis in Höhe Am Tiefen Weg) und der Königsbrügge (Richtung Am Tempel) zu Gute kommt.

Darüber hinausgehend wird die bodennahe Belüftung durch Kaltluftströme entlang der Prießallee innerhalb des Umweltberichtes, Pkt. 4.6.1 hinreichend dargestellt.

Umweltprognose: Veränderung stadtklimatischer Bedingungen

Mit der Planung wird sich der Charakter eines Stadtklimatopes gegenüber dem Umweltzustand tendenziell aufgrund der erfolgenden Flächenversiegelung und der kompakteren Bauweise (Reihenhausbebauung/-riegel) verstärken. Unter Beachtung der auch im Umfeld bereits vorhandenen verdichteten Bebauung (= Stadtklimatope, siehe Anlage 5) wird sich im Plangebiet der Charakter des Stadtklimatopes durch die Planung aber nicht wesentlich verändern.

Bioklimatisch ist das menschliche Wärmeempfinden tags/nachts i.d.R. mit heiß bis sehr heiß einzuordnen. Dieser Effekt verstärkt sich durch die sich in Vorbereitung befindende Errichtung eines Bauriegels im Nahbereich der Detmolder Straße, der in die stadtklimarelevante Ventilationsbahn hineinkragen wird. Die Belüftung für die vorhandenen Baustrukturen an der Prießallee und an der Königsbrügge wird deutlich verringert bzw. kommt in Richtung Am Tiefen Weg und Am Tempel gänzlich zum Erliegen.
In Höhe des geplanten Bauriegels wird der übergeordnete Wind aus Nordwest bis West bzw. Südost bis Ost hingegen möglicherweise aufgrund des entstehenden Straßenschluchtcharakters mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung kanalisiert. Dies kann sich während warmer Wetterlagen mit höheren Windgeschwindigkeiten nachteilig in Form von Zugigkeit für schutzwürdige Raumnutzungen (z.B. bei geöffneten Fenstern) auswirken.

Planungskonsequenzen
Aufgrund der hohen Wärmebelastung im Plangebiet sowie der deutlich eingeschränkten Belüftung durch den übergeordneten Wind bitten wir folgende Maßnahmen weiter zu verfolgen bzw. textlich festzusetzen:

- *offene Bauweise*
- *Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von max. 0,4*
- *wasserdurchlässige Oberflächengestaltung (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) der geplanten offenen Stellplätze zur Verringerung der bodennahen Überwärmung*
- *ergänzende Baumneupflanzungen entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen und im Blockinnenbereich zur Schaffung nahezu durchgängig beschatteter Geh- und Aufenthaltszonen im Straßenraum*
- *Begrünung der geplanten Garagen/Carports (Dächer und Fassaden) zur Unterstützung des kühlenden Schattenwurfs der Bäume und des kleinräumigen Luftaustauschs im Bereich der unmittelbar angrenzenden privaten Grünflächen.*

Stellungnahme:

Die Ausführungen zum Umweltzustand sowie zur Umweltprognose werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Anregungen der Planungskonsequenzen sind zum Teil bereits im Bebauungsplan enthalten. So wird eine offene Bauweise sowie das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von max. 0,4 festgesetzt.
Der Anregung zur Festsetzung einer wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung der geplanten offenen Stellplätze wird nicht gefolgt. Nach Abstimmung mit dem Umweltbetrieb, Geschäftsbereich Stadtentwässerung und der unteren Wasserbehörde soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Am Tempel zugeleitet werden. Eine Versickerung auf privaten Grundstücksflächen ist nicht vorgesehen und bisher auch nicht Gegenstand der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde gewesen. Gemäß aktueller Rechtsprechung benötigt es für die Festsetzung offenporiger, wasserdurchlässiger Materialien der expliziten Zustimmung seitens der nach Wasserrecht zuständigen Behörde.
Baumneupflanzungen sind bereits im Bebauungsplan vorgesehen. Auf Anpflanzungsfestsetzungen im Blockinnenbereich der privaten Grundstücksflächen soll verzichtet werden, um flexible Ausgestaltungsmöglichkeiten der Gartenbereiche zu wahren. Weitere Vorgaben zu Baumpflanzungen sind nicht vorgesehen.
Auf eine verpflichtende Festsetzung einer Dachbegrünung wird verzichtet, da hiermit unter Berücksichtigung der im Plangebiet zulässigen offenen Bauweise und den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die innerhalb des Wohngebietes in der Regel als Gartenflächen angelegt werden, kein messbarer Effekt hinsichtlich einer Versiegelungskompensation erreicht werden kann. Zudem soll vor dem Hintergrund der Energieeffizienz das Errichten von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie ermöglicht werden

Umweltamt - Luftreinhaltung, 360.22:

Die Luftschadstoffsituation wird maßgeblich durch die südlich des Geltungsbereichs liegende B66 bestimmt. Im Nahbereich der Hauptverkehrsstraße ist von einer erhöhten Immissionsbelastung kfz-bedingter Luftschadstoffe auszugehen. Die in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich lokalisierte Verkehrsmessstation (Höhe Detmolder Str. 177) belegt einen NO2-Jahresmittelwert von 31 µg/m³ für 2015. Unter Berücksichtigung der Entfernung des Geltungsbereichs von der maßgeblichen Detmolder Straße sowie der künftig vorgelagerten Bebauung (1. Baureihe Detmolder Straße) sind problematische Luftschadstoffbelastungen im Geltungsbereich sicher auszuschließen. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden eingehalten. Wir bitten vorgenannte Ausführungen in der Planbegründung Kapitel 10.4 noch zu ergänzen.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Anregung bzgl. der Ergänzung in der Begründung wird gefolgt.

Feuerwehramt - Zivil- und Katastrophenschutz, 370.31:

Hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung wurde eine *Luftbildauswertung durchgeführt. Für einen Teilbereich der Fläche sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt (Ein Lageplan mit entsprechender Kennzeichnung wurde beigefügt). Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen. Für einen weiteren Teilbereich sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich. Für den im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Bereich ist ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Vor Beginn einer geomagnetischen Oberflächendetektion ist der vorhandene Bewuchs zu beseitigen / freizuschneiden (Bäume, Sträucher, Hecken, Gräser u. ä.), sind Aufschüttung bis zum gewachsenen Boden abzutragen, vorhandene, ferromagnetische Störkörper zu entfernen (Zäune, Pfosten, Kfz, Container, Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen u.a.) und die zu überprüfende Fläche einzumessen / abzustecken.*
Es wird darauf hingewiesen, dass vor Abschluss der Überprüfung kein Recyclingmaterial / keine Sauberkeitsschicht eingebracht werden darf. Eine beigefügte Betretungserlaubnis soll an den Einwender zurückgesandt werden, sobald abzusehen ist, wann die genannten Arbeiten durchgeführt und somit die Voraussetzungen für eine Untersuchung geschaffen sind. Nach einer Vorlaufzeit von mindestens 5 Werktagen wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst die Untersuchung durchführen. Spezialtiefbaumaßnahmen (z.B. Ramm-/Bohrarbeiten, Verbauarbeiten, u.a.) erfordern weitere Sicherheitsüberprüfungen gem. Anlage 1 (S. 58 – 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (www.im.nrw.de/sch/725.htm).

Stellungnahme:

Die Stellungnahme im Hinblick auf Kampfmittelbelastung wird zur Kenntnis genommen und an den Projektentwickler weitergeleitet. Zudem wird der Bebauungsplan um einen Hinweis zu erforderlichen Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen im gekennzeichneten Bereich ergänzt.

Feuerwehramt - Vorbeugender Brandschutz, 370.32:

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß § 17 (1) und § 44 (3) BauO NRW eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-W

405 eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.
Zur Wahrung dieser Belange wird um Weiterleitung der Kopien dieser Forderung an die mit der Planung betrauten Dienststellen (z. B. Wasserversorgungsunternehmen) gebeten, damit im Bereich der vorgesehenen Ringerschließungsstraße Unterflurhydranten zur Löschwasserentnahme vorgesehen werden.

Stellungnahme:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde die Stellungnahme des Feuerwehramtes an die Stadtwerke Bielefeld GmbH weitergeleitet. Diese kommt nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung - einfaches Verfahren - zu der Erkenntnis, dass die geforderte Löschwassermenge bereitgestellt werden kann (siehe auch Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH). Es wird zudem mitgeteilt, dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 "Hydrantenrichtlinien" Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert werden.

Amt für Schule, 400.22:

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Fröbelschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine vierzügige Grundschule, die im Schuljahr 2016/17 366 Kinder in 15 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 16 Klassen- sowie vier Mehrzweckräume zur Verfügung.
In dem Bebauungsplangebiet werden rd. 26 neue Wohneinheiten entstehen. Ab dem Schuljahr 2018/19 ist damit ein Kind mehr pro Jahrgang zu berücksichtigen. Aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtenjahrgängen 2010/11 bis 2015/16 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird eine Zunahme auf 435 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2022/23 prognostiziert.
Aufgrund der politischen Beschlusslage können an der Fröbelschule insgesamt 104 Kinder pro Jahr aufgenommen werden. Unter Berücksichtigung dieser Aufnahmekapazität ist es bei den zu erwartenden Anmeldezahlen notwendig, in den Schuljahren 2021/22 sowie 2022/23 jeweils fünf Eingangsklassen zu bilden. Die dann an der Schule vorhandenen 18 Klassen können im vorhandenen Raumbestand nicht mehr adäquat unterrichtet werden.
Die im Einzugsbereich der Fröbelschule wohnenden Kinder können dabei allesamt von der wohnortnächsten Grundschule aufgenommen werden. Die Eltern aus anderen Einzugsbereichen (vornehmlich von der Rußheideschule und der Osningschule) können jedoch bei dem vorhandenen Raumangebot ihr Kind nicht auf die von ihnen gewünschte Grundschule schicken. Da auch an den umliegenden Grundschulen (insbesondere Diesterweg- und Rußheideschule) Anmeldeüberhänge zu erwarten sind, kann die z. Z. prognostizierte Nachfrage ggf. nur durch eine zusätzliche Schule befriedigt werden.
Hierbei handelt es sich um ein generelles Problem, welches nicht durch den Bebauungsplan verursacht wird. Durch zusätzliche Wohneinheiten im Bereich der vorgenannten Schulen wird jedoch die Nachfrage nach Plätzen an diesen Schulen weiter erhöht.
Die übrigen zu vertretenden Belange werden von den Planüberlegungen nicht tangiert.
Über die schulischen Aspekte hinaus verweise ich auf die Erkenntnisse zum lebenslangen Lernen des vorliegenden 2. Bielefelder Lernreports zur generellen Berücksichtigung im Planungsverfahren.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Bebauungsplan um die schulischen Belange ergänzt.

Bauamt – Bauordnungsrecht, 600.51:

Auf Seite B4 unter Punkt 1 muss umformuliert werden: „Prießallee im Westen“ und die „Straße Königsbrügge im Osten“.

Auf Seite B6 unter Punkt 6.1 wird geschildert, wo die Stellplätze angeordnet werden sollen. Hier wäre es sinnvoll zu ergänzen, dass es sich lediglich um eine Ausnahmeregelung handelt, damit es zu keinen Widersprüchen zwischen Anlage A und B kommt.

Stellungnahme:

Der Anregung zu Seite B4 unter Punkt 1 wird gefolgt. Die getroffene Festsetzung zur Anordnung der Stellplätze ist im Bebauungsplan nicht als Ausnahme-Regelung, sondern als Kannvorschrift enthalten

Stellplätze und Carports sollen auch unter den in der Festsetzung genannten Bedingungen in Tiefgaragen, vor den Gebäuden bzw. in den seitlichen Abstandflächen der Gebäude zulässig sein. Dieses soll grundsätzlich möglich sein und nicht nur im Rahmen einer Ausnahmeregelung. Daher wird der einleitende Satz zu den Bestimmungen klarstellend wie folgt gefasst:
„Darüber hinaus sind zulässig: …“ Damit wird deutlich, dass grundsätzlich Garagen, Stellplätze und Carports innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, aber auch Stellplätze und Tiefgaragen davon abweichend bei Berücksichtigung der in den Festsetzungen formulierten Bedingungen.

Bauamt – Stadtgestaltung und Denkmalschutz, 600.53:

Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.

Der folgende Hinweis wurde bereits im B-Plan aufgenommen:
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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Geoinformation und Kataster, 620.22:

Die städtebauliche Planung macht keine weitere Verdichtung des AP-Feldes erforderlich. Kosten/Folgekosten entstehen nicht. Die geometrische Eindeutigkeit der maßlichen Festlegungen ist gegeben.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Verkehr, 660.22:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch um Berücksichtigung folgender Punkte gebeten:

Zur Sicherung der Verkehrssicherheit (Herstellung ausreichender Sichtverhältnisse) sind die beiden geplanten Anbindungen der Planstraße an die Verkehrsfläche südlich des B-Plangebietes beidseitig mit Dreiecken der Schenkellänge von min. 3,00 m abzukröpfen und als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.
Die mit einem Leitungsrecht belegte Fläche zwischen der Planstraße und der Straße Am Tempel soll als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt werden um die kleinteiligen Fuß- und Radwegeverbindungen im Quartier sicherzustellen.
Bei dem vorh. Geländeprofil sind abstützende Mauern zu erwarten. Diese sind dann jeweils mit 660.33 abzustimmen.

Stellungnahme

Für die westliche Anbindung der Planstraße an die Verkehrsfläche südlich des Geltungsbereiches ist nach Osten eine Abrundung mit 5,00 m Radius zugrunde gelegt worden, sodass in diesem Bereich ausreichende Sichtverhältnisse hergestellt werden können. Da sich der Einmündungsbereich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet, ist zur Herstellung entsprechender Sichtverhältnisse nach Westen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern. Um den westlichen Einmündungsbereich der Planstraße synchron zu gestalten, soll der Geltungsbereich entsprechend der bereits vorgesehenen Verkehrsflächenabrundung um den Radius von 5,00 m erweitert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Erweiterung des Geltungsbereiches ist zu beschließen. Ein Beschlussvorschlag zur Erweiterung des Geltungsbereiches in vorgenannter Form ist Bestandteil dieser Vorlage.
Im Bereich der östlichen Anbindung der Planstraße an die Verkehrsfläche südlich des Bebauungsplangebietes wurde die bereits vorhandene Flurstücksparzellierung aufgegriffen, die bereits mit einem großzügigen Kurvenradius versehen ist. Um die Einsehbarkeit in den Einmündungsbereichen der Planstraße in die südlich angrenzende Verkehrsfläche zu gewährleisten, kann ein Sichtdreieck aufgenommen werden, innerhalb dessen die Grundstücksbereiche von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten sind. Die zum Vorentwurf in diesem Bereich vorgesehene Einzelbaumpflanzung wird nach Norden außerhalb des Sichtdreiecks verlagert.

Eine Festsetzung der Fläche zwischen der Planstraße und der Straße Am Tempel als öffentliche Verkehrsfläche kann nicht vorgenommen werden. Der in Rede stehende Bereich befindet sich in Privatbesitz. Hier sind Stellplätze, Müllstandorte und sonstige Abstellflächen für das nordwestlich gelegene ehemalige Verwaltungsgebäude der Lohmann-Werke vorgesehen, welches derzeit zu Wohnzwecken umgebaut wird. Die vorgesehene Durchleitung für den Anschluss der Entwässerung vom Plangebiet an die Kanalanlagen in der Straße Am Tempel ist mit dem Eigentümer und den zuständigen Stellen abgestimmt.
Der Hinweis zum Abstimmungserfordernis hinsichtlich notwendiger abstützender Mauern wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbetrieb - Stadtentwässerung, 700.41:

1. Schmutzwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "Hauptentwässerungsgebiet Innenstadt" befindet. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

2. Niederschlagswasser
Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche

Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:
Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden. Die Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten hat durch das Umweltamt 360 zu erfolgen. Eventuell erforderlich werdende Voruntersuchungen, wie z.B. ein hydrogeologisches Gutachten, sind frühzeitig mit dem Umweltamt abzustimmen. In Abhängigkeit der Versickerungsmöglichkeiten liegen unterschiedliche Ausgangslagen für die Niederschlagswasserbeseitigung vor. Sofern die Versickerung grundsätzlich möglich ist, sind auch die auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen zu versickern. Die Abstimmung hat mit dem Amt für Verkehr und dem Umweltamt zu erfolgen.
Sofern die vorliegenden Verhältnisse eine vollständige Versickerung nicht erlauben, soll das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Am Tempel zugeleitet werden. Da die Regenwasserkanäle in der Straße Am Tempel sowie die weiterführenden Kanäle hydraulisch überlastet sind, ist das Niederschlagswasser vor der weiteren Ableitung zurückzuhalten. Zu diesem Zweck ist in der öffentlichen Straßenfläche im nördlichen Geländetiefpunkt eine Rückhaltung, z.B. durch einen Stauraumkanal vorzusehen. Die Einleitungsmenge ist auf 10 l/s·ha zu begrenzen. Da auf Grund der vorgesehenen Flächennutzung als Wohnbaufläche bzw. Gemischte Baufläche nur von einer unerheblichen Belastung des abgeleiteten Niederschlagswassers auszugehen ist, kann aus Sicht des Umweltbetriebes von einer Behandlung des Niederschlagswassers abgesehen werden.

2.1 Überflutungsvorsorge
Hinsichtlich der Überflutungsvorsorge wird zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen empfohlen, die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.
Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Für die nördliche Planstraße wird um folgende besondere Beachtung zum Überflutungsschutz gebeten:
An der nördlichen Außengrenze des Bebauungsplanes schließt die öffentliche Verkehrsfläche an vorhandene Bebauung an. Der dort vorgesehene Stauraumkanal wird für eine Jährlichkeil von n=0,2 (= einmal in fünf Jahren) ausgelegt. Bei Niederschlagsereignissen, die über diese Jährlichkeit hinausgehen, ist in diesem Bereich verstärkt mit einem Wasseraustritt zu rechnen, der zu Überflutungen angrenzender Grundstücke führen kann. Daher ist eine konstruktive Gestaltung des Straßenraumes zwingend erforderlich, die einen Schutz der nördlichen Anlieger gewährleistet und es er-

möglicht, austretendes Wasser auf der Straßenoberfläche zwischen zu speichern und schadlos abzuleiten. Dazu kann ggf. auch die Vorsehung eines Notwasserweges von der nördlichen Planstraße bis zur Straße Am Tempel gehören. Dieser kann z. B. durch die Ausbildung einer flachen Mulde im Bereich der Kanaltrasse hergestellt werden.

3. Rechtliche Voraussetzungen
Wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet ist eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich. Die Planung zur Erstellung und der Betrieb des Kanalnetzes und des geplanten Regenrückhaltebeckens (Stauraumkanal) ist gemäß § 57 (1) LWG bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Planung innerhalb von 6 Monaten nicht beanstandet wurde.

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB für einen Bereich von 1,50 m Breite südlich an die nördliche Planstraße angrenzend sowie für die Zuleitung des Schmutz- und Regenwassers an die Straße Am Tempel in einer Breite von 6,00 m zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - festzusetzen. Mit den Kanalbauarbeiten darf u.a. erst begonnen werden, wenn alle Verträge über Leitungs- und Betretungsrechte für Abwasseranlagen in privaten Flächen vorliegen und rechtswirksam geworden sind sowie die Eintragung im Grundbuch veranlasst ist.

Die östlichen Grundstücksflächen des festgesetzten WA2 können nicht direkt an die geplante öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstücke. Nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter festzusetzen. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden.
Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

4. Kosten
Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 305.000,- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).
Die Kosten betragen im Einzelnen:
Schmutzwasserkanalisation ca. 145.000,- €
Regenwasserkanalisation ca. 65.000,- €
Stauraumkanal ca. 95.000,- €
Im Abwasserbeseitigungskonzept 2016 und im Finanzplan 2017 sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

5. Folgekosten
Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.300,- €.

6. Anregungen und Forderungen
Bei den betroffenen Belangen werden folgende Anregungen und Forderungen geltend gemacht und gebeten, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:
Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.
Öffentliche Straßen, in denen sich öffentliche Kanäle befinden bzw. geplant sind, sind in einer Mindestbreite von 5,50 m auszuführen.
Die im festgesetzten WA2 gekennzeichneten Grundstücksflächen können nicht an die vorhandene, südliche Regenkanalisation (vorhandener Stauraumkanal) angeschlossen werden, da diese Flächen deutlich unterhalb der Rückstauebene dieser Kanäle liegen.

Somit hat ein Anschluss an die neu geplante Kanalisation in der westlichen Planstraße zu erfolgen.
Es wird darum gebeten, nachfolgende Formulierung für das Durchleitungsrecht als Hinweis unter "Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise" aufzunehmen:
„Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-I Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- I Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.“
Es wird darauf hingewiesen, dass das Durchleitungsrecht als "Geh- Fahr- und Leitungsrecht" vorzusehen ist, da auch ein Betreten und Anfahren der Schachtbauwerke gewährleistet sein muss. Als Begünstigter ist die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb einzutragen.

Zum Duldungsstreifen zwischen Baugebiet und Am Tempel b = 6,00 m:
Um beiderseits der Rohrachse einen Abstand von 2,50 m zu gewährleisten, ist bei der Verlegung zweier Kanäle (eines Schmutzwasserkanals und eines Regenwasserkanals) ein 5,00 m breites Durchleitungsrecht nicht ausreichend (dies wäre nur bei einem Einzelkanal zutreffend). Der Achsabstand der beiden vorgesehenen Kanäle zwischen dem Baugebiet und der Straße Am Tempel beträgt mindestens 1,00 m. Somit ist für das Durchleitungsrecht mindestens eine Breite von 6,00 m zu berücksichtigen.
Wir weisen darauf hin, dass ggf. zusammen mit dem Durchleitungsrecht eine Vereinbarung für die oberflächliche Gestaltung als Notwasserweg (Ausbildung einer flachen Mulde) zu treffen ist.

Zum Duldungsstreifen nördliche Erschließungsstraße b = 7.50 m:
Voraussichtlich wird die Rückhaltung durch einen Stauraumkanal in der nördlichen öffentlichen Straße im Baugebiet realisiert. Nach bisherigen Vorbemessungen ist davon auszugehen, dass neben dem Schmutzwasserkanal (DN 250) ein Regenwasserstauraumkanal (DN 1600) verlegt wird. Dadurch ergibt sich ein deutlich vergrößerter Achsabstand der beiden Kanalstränge zueinander und resultiert eine größere benötigte Breite für die Sicherung der Kanäle (mindestens 7,50 m). Über den 6,00 m breit geplanten öffentlichen Straßenraum hinaus ist daher ein Durchleitungsrecht auf den geplanten Anliegergrundstücken von mindestens 1,50 m Breite einzurichten.

Die unter Ziffer 1, 2 und 3 getroffenen Aussagen sind inhaltlich in die Satzungsbegründung aufzunehmen. Die unter Ziffer 6 aufgeführten Anregungen und Forderungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. in den Erschließungsvertrag aufzunehmen.

Es wird darum gebeten, die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffer 13 in den Bebauungsplan einzutragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Fachplaner des Erschließungsträgers im Rahmen des Erschließungsvertrages in Abstimmung mit der Stadtentwässerung die hydraulischen Nachweise (einschließlich der Überflutungsprüfung) zu erbringen hat.

Für einen wirkungsvollen Beitrag zum Überflutungsschutz durch die Gestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (insbesondere der nördlichen Planstraße) wird eine

frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Verkehr -660- und der Stadtentwässerung -700.4- empfohlen.

Stellungnahme:

Die Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserentwässerung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt bzw. angepasst. Ebenso wird die Begründung um die Hinweise zur Überflutungsvorsorge ergänzt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Der Hinweis zum Überflutungsschutz bzgl. einer konstruktiven Gestaltung des Straßenraumes, um einen Schutz der nördlichen Anlieger zu gewährleisten ist im Rahmen der Ausbauplanung der Straßenverkehrsfläche zu berücksichtigen. Auch dieser Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wird der vorgeschlagene Hinweis für das Durchleitungsrecht / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht übernommen.
Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Breite von 6,00 m versehen und entsprechen somit der geforderten Mindestbreite von 5,50 m.

Die Hinweise zur Anzeige des geplanten Stauraumkanals gemäß § 57 (1) LWG sowie zur Einhaltung der Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke und zu den Kosten werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Erbringung des hydraulischen Nachweises in Abstimmung mit der Stadtentwässerung wird an den Fachplaner des Erschließungsträgers weitergeleitet. Der Hinweis dass ggf. zusammen mit dem Durchleitungsrecht eine Vereinbarung für die oberflächliche Gestaltung als Notwasserweg zu treffen ist, wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Im Nutzungsplan wird die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB eingetragen. Die angeregten Geh- Fahr- und Leitungsrechte werden entsprechend zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb sowie zur Sicherstellung des Anschlusses der Grundstücksflächen im WA2 zugunsten der Anlieger gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt. Für die Verbreiterung des Bereiches, der für die Zuleitung des Schmutz- und Regenwassers an die Straße Am Tempel vorgesehen ist, von zuvor 5,00 m auf 6,00 m ist die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ erforderlich. Hierfür ist ein entsprechender Beschluss durch die Bezirksvertretung Mitte und den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld zu fassen. Ein entsprechender Beschlussvorschlag ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

Zur Niederschlagsentwässerung:
Gemäß § 44 LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) WHG zu beseitigen (ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder direkte Einleitung über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbebrache, die bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut war. Daher soll eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht erfolgen. Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Entwässerung des Plangebietes durch Einleitung des Regen- und Schmutzwassers in die vorhandene Trennkanalisation der Straße Am Tempel - nach vorheriger Drosselung des Regenwassers durch einen Stauraumkanal - mit den entsprechenden Fachabteilungen abgestimmt. Hierauf wurde das weitere Plankonzept abgestellt.
Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den angrenzenden Bereichen sind nur geringfügig Flächen verfügbar, die für eine Versickerung in Frage kommen. Zudem soll im Plangebiet die Errichtung von Tiefgaragen zugelassen werden, sodass in diesem Fall eine Versickerung nicht möglich wäre.

Umweltbetrieb - Stadtreinigung, 700.5:

Es wird darauf hingewiesen, dass die satzungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet sein muss.

Stellungnahme:

Die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit 6,00 m Breite sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die satzungsgemäße Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

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

Vorgetragene Äußerungen (Anregungen und Hinweise) der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Polizeipräsidium der Stadt Bielefeld:

In verkehrlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksregierung Detmold:

Es wird mitgeteilt, dass das zuvor erforderliche Anhörungsverfahren gem. § 34 Landesplanungsgesetz für die vorbereitende Bauleitplanung noch zu einem positiven Abschluss gebracht werden muss. Die nachfolgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange erfolgt daher unter Vorbehalt. Es erfolgte eine Prüfung der Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur.

Aus Sicht des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft / Abwasser) werden folgende Hinweise gegeben:
Das anfallende Regenwasser ist mit dem vorgesehenen Stauraumkanal hydraulisch gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Es wird um Berücksichtigung folgender Korrekturhinweise gebeten:
Mit Datum vom 16.07.2016 ist das neue Landeswassergesetz in Kraft getreten. In der Begründung zum Bebauungsplan ist im Abschnitt 9.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung somit nicht mehr auf den § 51a sondern auf § 44 LWG Bezug zu nehmen. Mit der Novellierung ist zudem nicht mehr ein wirtschaftlicher Aufwand als Unverhältnismäßigkeitskriterium für eine Entwässerungsentscheidung im Mischsystem heranzuziehen, sondern ausschließlich die Kriterien gemäß§ 55 (2) WHG.

Es wird gebeten, folgenden Text in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:
Die Stadt Bielefeld erarbeitet zurzeit ein Klimafolgekonzept. In diesem Kontext wäre bezüglich eines Regenwassermanagements ergänzend zu dem vorgesehenen Stauraumkanal die Festsetzung einer Dachbegrünung, zumindest von Nebengebäuden, über § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW zielführend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde im Rahmen der 243. Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Diese wurde mit Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom 07.12.2016 positiv beschieden (Az.: 32.100.16.8-3472).

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Am Tempel zugeleitet werden. Da die Regenwasserkanäle in der Straße Am Tempel sowie die weiterführenden Kanäle hydraulisch überlastet sind, ist das Niederschlagswasser vor der weiteren Ableitung zurückzuhalten. Zu diesem Zweck ist in der öffentlichen Verkehrsfläche im nördlichen Geländetiefpunkt eine Rückhaltung, z. B. durch einen Stauraumkanal vorzusehen. Die Einleitungsmenge ist auf 10 l/s·ha zu begrenzen. Da auf Grund der vorgesehenen Flächennutzung als allgemeines Wohngebiet nur von einer unerheblichen

Belastung des abgeleiteten Niederschlagswassers auszugehen ist, kann von einer Behandlung des Niederschlagswassers abgesehen werden.

Die Hinweise zur Novellierung des Landeswassergesetzes werden zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend geändert. Demnach ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll dem vorhandenen Regenwasserkanal (Trennkanalisation) in der Straße Am Tempel zugeleitet und weiterführend in die Vorfluter Lonnerbach / Weser-Lutter eingeleitet werden.

Auf eine verpflichtende Festsetzung einer Dachbegrünung wird verzichtet, da hiermit unter Berücksichtigung der im Plangebiet zulässigen offenen Bauweise und den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die innerhalb des Wohngebietes in der Regel als Gartenflächen angelegt werden, kein messbarer Effekt hinsichtlich einer Versiegelungskompensation erreicht werden kann. Zudem soll vor dem Hintergrund der Energieeffizienz das Errichten von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie ermöglicht werden. Im Kontext zur Niederschlagsentwässerung wird zur Entwurfsfassung in der Begründung ein Hinweis auf das Klimafolgekonzept der Stadt Bielefeld aufgenommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

> *Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom befinden (ein entsprechender Plan wurde beigefügt). Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*
> *Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Es wird zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.*
> *Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind inhaltlich für die Bauausführung relevant, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Unitymedia NRW GmbH:

> *Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen der Einwenderin liegen. Das Unternehmen ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich zu gegebener Zeit mit den Planvertrauten in Verbindung setzen wird. Es wird um erneute Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Unitymedia NRW GmbH im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.

Stadtwerke Bielefeld GmbH:

Es wird darum gebeten, bezüglich der Baumpflanzungen das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung 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 Ausnahmefallen 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.“

Raumwärmeversorgung
In der Ratssitzung vom 27.01.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert.

Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten "Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:
- *Senkung des CO^2-Ausstoßes für Bielefeld,*
- *Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020,*
- *Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung.*

Mit dem zertifizierten, günstigen "Primärenergiefaktor" der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.
Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d. h.:
- *Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet,*
- *Fernwärmeausbaumaßnahmen,*
- *Nahwärmekonzepte wie*
    - *Nahwärmeinseln*
    - *Objekt BHKW - d. h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude*
    - *Mikro BHKW - d. h. Versorgung einzelner 1- bis 2-Familienhäuser*

Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt wird angeregt, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen:

"Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet sicherzustellen."

Löschwasserversorgung
Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH, nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung im einfachen Verfahren bereitstellen.
Ferner wird mitgeteilt, dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 "Hydrantenrichtlinien" Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert werden. Sollte zusätzlich eine besondere Feuerlöschversorgung (z.B. Überflurhydranten DN 100) gefordert werden, wird gebeten, sich in diesem Zusammenhang direkt mit der Stadtwerke Bielefeld Netz GmbH, Bereich Grundsatzplanung/Netzstrategie in Verbindung zu setzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgungsgarantie für Menge und Druck des zu Löschzwecken eingesetzten Trinkwassers seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nicht übernommen werden kann, da Änderungen und temporäre Außerbetriebnahmen des Versorgungsnetzes oder einzelner Teile aus betrieblichen Gründen erforderlich werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das DVGW-Regelwerk (GW 125) "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Mit den vorgesehenen Baumpflanzungen im Bebauungsplan werden die Anforderungen bereits - soweit auf Ebene der Bebauungsplanung möglich - erfüllt. Die Begründung wird im Kapitel „9.4 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung“ um den genannten Hinweis ergänzt.
Die Hinweise zur Raumwärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen und der Anregung gefolgt, die Begründung um ein entsprechendes Kapitel zur Wärmeversorgung zu ergänzen.
Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Eine besondere Feuerlöschversorgung z. B. durch Überflurhydranten DN 100 ist zum derzeitigen Stand nicht vorgesehen oder erforderlich.

moBiel GmbH:

Die mit Hilfe der Erstaufstellung des Bebauungsplanes im unbeplanten Innenbereich der ehemaligen Lohmannwerke durch neue Wohnbauflächen möglich werdende Nachverdichtung dieses innerstädtischen Gebietes mit Stadtbahnanschluss wird ausdrücklich begrüßt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

TenneT TSO GmbH:

Die Planung berührt keine von der Firma wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung vom Versorgungsunternehmen eingeleitet oder beabsichtigt. Es wird gebeten, zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand das Unternehmen nicht weiter an diesem Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine erneute Beteiligung im Verfahren gem. § 4 (2) BauGB.

Amprion GmbH:

> *Im Planbereich der Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich möglicher weiterer Versorgungsleitungen wurden die jeweiligen zuständigen Unternehmen ebenfalls beteiligt.

ANHANG: Vermerk über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin

Bauamt, 05.12.2016, 3208
600.12

Vermerk
über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 "Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge" und 243. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und Mischnutzung ehemalige Lohmann-Werke" am 29.11.2016 im Technischen Rathaus, Else-Zimmermann-Saal

Beginn: 18.20 Uhr
Ende: 19.15 Uhr

Teilnehmer:

Herr Franz	Bezirksbürgermeister Mitte
Herr Runge	Planungsbüro Drees Huesmann
Herr Steinriede	Bauamt
Herr Diekmann	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt
6 interessierte Bürgerinnen und Bürger	

Herr Steinriede eröffnet den Termin und stellt die Vertreter des Büros und der Verwaltung vor.

Herr Steinriede erläutert das Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan. Er zeigt und erläutert die wirksame Fassung und die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet.

Herr Runge erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und weist auf den aktuellen Stand des Verfahrens hin. Auf die Frage nach der Dauer des Planverfahrens antwortet er, dass es mindestens ein Jahr benötigt. Er thematisiert die Möglichkeiten einer Baugenehmigung vor Bekanntmachung der Satzung nach § 33 Baugesetzbuch.
Herr Diekmann erklärt, dass Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgewertet und ggf. in der Planung berücksichtigt werden, eine schriftliche Mitteilung über das Ergebnis erfolgt im Gegensatz zu den Stellungnahmen, die während der Offenlage des Entwurfes eingehen, nicht.

Mittels Beamerpräsentation beschreibt Herr Runge den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, den Bestand, das Planungsbedürfnis und die Ziele des Bebauungsplanes. Weiterhin zeigt und erläutert er den Gestaltungs- und den Nutzungsplan. Herr Diekmann weist auf die noch zu konkretisierenden Bezugspunkte für die Höhenangaben und die dadurch evtl. erforderlichen Änderungen der Höhenangaben hin. Herr Diekmann führt aus, dass es Empfehlungen aus der Politik zum Ausschluss weiterer Nutzungen im Plangebiet gibt. Herr Runge und Herr Diekmann beantworten Fragen zu möglichen Nutzungen. Herr Steinriede ergänzt, dass nur wohngebietsverträgliche Nutzungen möglich sind.

Zur Entwässerung erklären Herr Weichynik (vom Architekturbüro Pappert + Weichynik) und Herr Diekmann, dass diese noch nicht ausgeführt wurde.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung erklärt Herr Runge, dass diese über die Straßen Königsbrügge und Prießallee erfolgen soll, der Bebauungsplan trifft keine verkehrslenkende Regelung. Herr Weichynik erklärt, dass ein Erschließungsvertrag für den Bau der öffentlichen Straße geschlossen wird und diese später an die Stadt übergeht. Herr Franz verweist auf die anstehende Prüfung durch das Amt für Verkehr.

Ein Bürger legt dar, dass in der Umgebung des Plangebietes bei der Bebauung Schadstoffe festgestellt wurden, diese könnten auch im Innenbereich (dem Plangebiet) vorhanden sein. Herr Weichynik erklärt, dass hierzu noch abschließende Untersuchungen notwendig sind. Herr Diekmann ergänzt, dass eine gutachterlich nachgewiesene Wohnverträglichkeit Voraussetzung für einen späteren Satzungsbeschluss ist.

Auf die Frage bezüglich des Entwicklers erklärt Herr Weichynik, dass die Firma Planen und Bauen, Bünde diese Funktion übernimmt.

Herr Franz weist auf die Möglichkeiten der Beteiligung hin und schließt den Termin.