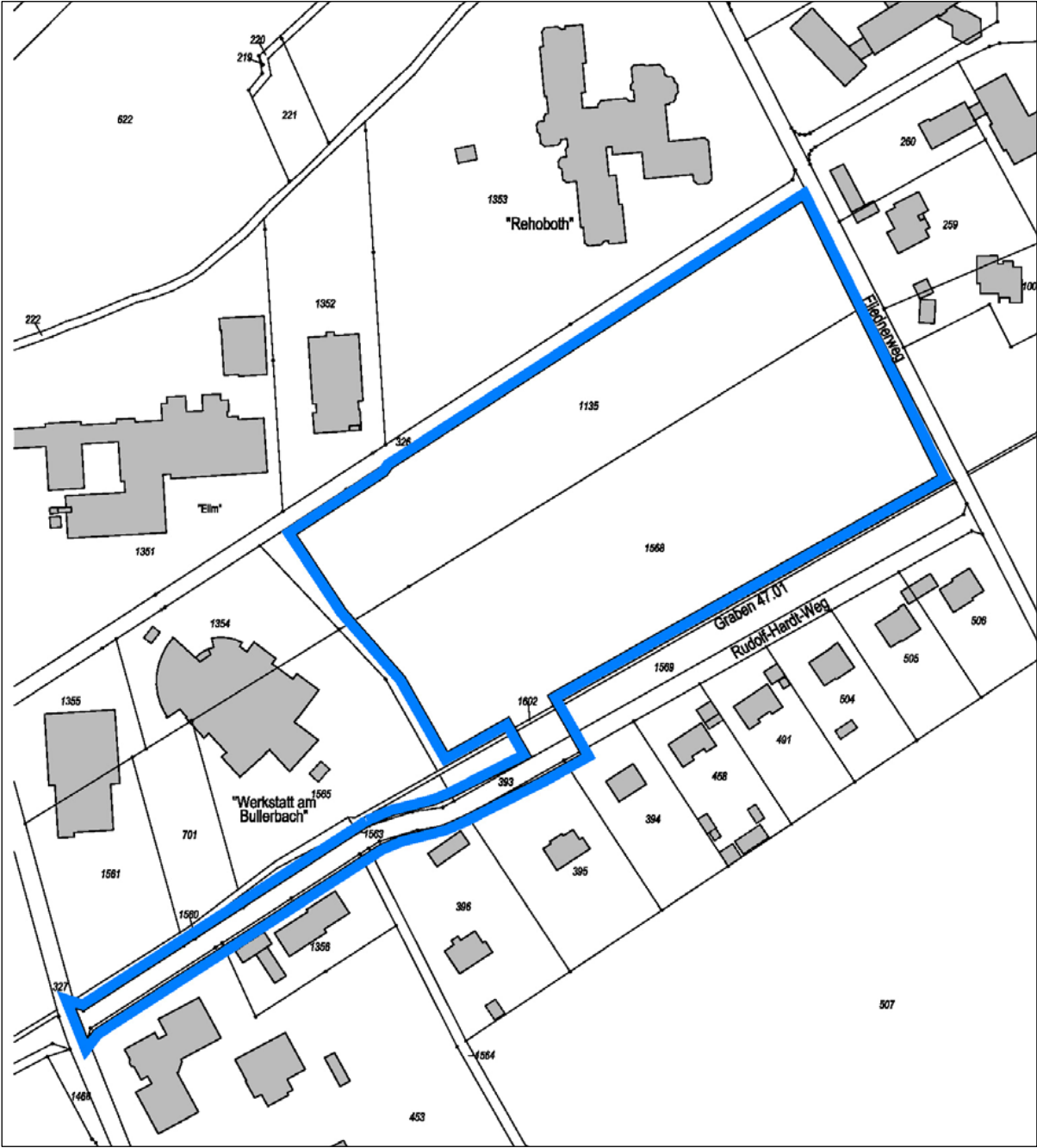


Anlage

| | |
|----------|---|
| A | <p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“</p> <ul style="list-style-type: none">- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf <p>Stand: Entwurf; November 2019</p> |
|----------|---|

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren die Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der folgende Abgrenzungsplan:



1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. I/St 58

Am 31. Januar 2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines kombinierten Unterrichts- und Erörterungstermins zu den Bebauungsplänen I/St 56, I/St 57 und I/St 58 sowie zur Ortsentwicklungsplanung im Haus Thekoa der Stiftung Bethel die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 21. Januar bis einschließlich 8. Februar 2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Sennestadt sowie im Internet eingesehen werden.

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

Die im Rahmen der öffentlichen Erörterungsveranstaltung vorgebrachten Fragen sind im auf den folgenden Seiten beigefügten Vermerk über diesen Termin wiedergegeben. Der Vermerk ist dort gekürzt um Inhalte der Erörterungsveranstaltung wiedergegeben, die sich nicht auf den Bebauungsplan I/St 58 beziehen.

In der folgenden Tabelle sind die planungsrelevanten Äußerungen der Bürger mit Bezug zum Bebauungsplan I/St 58 thematisch geordnet und kurz zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

| Lfd. Nr. | Äußerungen / Stellungnahmen (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|---|---|
| 1 | <p>Thema: Wohnungsbau</p> <p>Wie viele Wohneinheiten werden geschaffen? Werden altengerechte Wohnungen, z.B. in Bungalow-Wohnformen, ermöglicht? Wie wird ein Anteil mietpreisgebundener Wohnungen gesichert? Ab wann werden Baugrundstücke konkret verfügbar? Werden Baugrundstücke auch in Erbpacht vergeben? Mit welchen Grundstückspreisen ist zu rechnen?</p> | <p>In allen drei Plangebieten zusammen ca. 120-140 WE Bungalow-ähnliche Wohnformen sollen im Bereich des B-Plans I/St 58 nicht ausgeschlossen werden Ein Anteil von 25 % mietpreisgebundenem Wohnraum wird über städtebauliche Verträge sichergestellt. Mit einer Verfahrensdauer von 1,5-2 Jahren ist zu rechnen, anschließend sind noch Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Grundstücksvergabe und zu Preisen sind noch keine Aussagen möglich.</p> |
| 2 | <p>Thema: Lärmbelastung</p> <p>Wie soll angesichts der hohen Lärmbelastung verträgliches Wohnen möglich sein?</p> | <p>Die Lärmbelastung im B-Plan I/St 58 liegt deutlich unter den einschlägigen Orientierungswerten</p> |
| 3 | <p>Thema: Erschließung</p> <p>Wie wird das Baugebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg erschlossen? Warum nicht über den Fliednerweg?</p> | <p>Die drei Plangebiete werden gemeinsam über die Werkhofstraße und den Rudolf-Hardt-Weg bis zur Einfahrt in das Neubaugebiet erschlossen. Ein Ausbau auch des östlichen Abschnitts des Rudolf-Hardt-Wegs und des Fliednerwegs wäre mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden.</p> |
| 4 | <p>Thema: Gestaltung</p> <p>Welche gestalterischen Anforderungen werden an die Neubebauung gestellt?</p> | <p>Angestrebt wird eine Einfügung der Bebauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und ein gewisses Maß an Einheitlichkeit der äußeren baulichen Gestaltung, wie in anderen Baugebieten Eckardtsheims.</p> |

**Vermerk
über den Unterrichts- und Erörterungstermin
im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
zu den Bebauungsplänen I/St 56, I/St 57 und I/St/58
sowie zur Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim**

Ort: Haus Thekoa, Paracelsusweg, 33689 Bielefeld (Stadtbezirk Sennestadt)
Datum: 31.1.2019
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:45 Uhr

Teilnehmer:

Verwaltung: Hr. Bergmeier, Bauamt; Hr. Nockemann, Bezirksbürgermeister Sennestadt
Planungsbüro: Hr. Spath, Büro Spath+Nagel

Anwesende Bürgerinnen und Bürger: ca. 60

Herr Nockemann eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet die Veranstaltung ein.

Herr Bergmeier (Bauamt) weist darauf hin, dass der heutige Erörterungstermin sowohl der formellen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den drei Bebauungsplänen Nr. I/St 56, I/St 57 und I/St 58 als auch der informellen Beteiligung zur Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim dient und dass Unterlagen zu diesen Plänen auf der Internetseite der Stadt Bielefeld abrufbar sind. Er weist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme und die Frist für Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 8.2.2019 hin.

- Herr Spath (Planungsbüro Spath+Nagel) stellt zunächst den Vorentwurf der Ortsentwicklungsplanung in einer Beamerpräsentation vor. (...)

Der zweite Teil der Erörterungsveranstaltung ist der Vorstellung der o.g. drei Bebauungspläne gewidmet. Einleitend erläutert Herr Bergmeier den aktuellen Verfahrensstand und die nachfolgend erforderlichen Schritte bis zur Beschlussfassung. Er weist insbesondere auf den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung hin, mit einer zweiten Möglichkeit, Stellungnahmen zu dem dann erreichten, weiter verfestigten Planungsstand abzugeben.

Im Anschluss erläutert Herr Spath die allgemeinen Ziele und Zwecke der beabsichtigten Planungen und deren wesentliche Auswirkungen. Er geht dabei – nacheinander für jeden der drei Bebauungspläne – insbesondere auf folgende Punkte ein:

- Die Abgrenzung des Plangebiets, jeweils unter Einbeziehung der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen, von angrenzenden Grundstücken sowie von für die Straßenerschließung erforderlichen Flächen;
- die Bestandsituation, die derzeitige Bebauung und Nutzung im Plangebiet und seiner Umgebung,
- die für das jeweilige Plangebiet verfolgten Planungsziele,
- die vorgeschlagene Bebauung nach Anordnung auf den Bauflächen, Bebauungsform, Höhenentwicklung und baulicher Dichte,
- die landschaftliche Einbindung der Bebauung,
- die sich aus der Bebauung ergebenden Infrastrukturbedarfe,
- die vorgesehene Verkehrserschließung,
- die als Voraussetzung für die Umsetzung der Bebauungsplanung erforderliche, parallel bearbeitete Änderung des Flächennutzungsplans.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Zur Ortsentwicklungsplanung (...)

Zu den Bebauungsplänen

Frage: Wie viele **Wohneinheiten** werden in allen drei Plangebieten neu geschaffen? Welche Grundstücksgrößen sind speziell im Plan I/St 58 geplant? (Wie) kann Einfluss auf die Grundstücksgrößen genommen werden?

Antwort: Es werden ca. 120 bis 140 Wohneinheiten neu geschaffen. Im I/St 58 sind im Vorentwurf des Gestaltungsplans 450-500 m² große Grundstücke dargestellt, aber momentan ist nicht geplant, Grundstücksgrößen im Bebauungsplan festzusetzen.

Frage: Werden frühere Planungen (im Bereich des B-Plans I/St 56) einer „Teppichbebauung“ mit **Seniorenwohnungen** weiter verfolgt? Sollen insbesondere für Altenwohnen nachgefragte Bungalow-Wohnformen ermöglicht werden?

Antwort: Eine eingeschossige „Teppichbebauung“ ist mit dem Ziel einer Stärkung des Ortskerns und der Einbindung der prägenden Bebauungsstruktur nicht vereinbar und wird deshalb nicht weiter verfolgt, vielmehr sind dort vor allem 2-3-geschossige kleine Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Bungalow-ähnliche Wohnformen sollen im Bereich des B-Plans I/St 58 nach bisherigem Planungsstand nicht ausgeschlossen werden. Seniorenwohnungen sind im Bereich des B-Plans I/St 57 geplant, sollen aber auch in den beiden anderen Gebieten möglich sein.

Frage: Die **Lärmbelastung** im Plangebiet Nr. I/St 58 scheint sehr hoch. Wie soll verträgliches Wohnen stattfinden?

Antwort: Im I/St 58 werden keine größeren Probleme mit Lärmemissionen erwartet. Wahrscheinlich ist der Plan I/St 56 gemeint und betroffen. Dort könnten Lärmschutzmaßnahmen Teil des Bebauungsplanes werden.

Frage: Wie wird das Baugebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg (I/St 58) **erschlossen**? Warum nicht über den Fliednerweg?

Antwort: Alle drei Plangebiete sollen über die Werkhofstraße und ihre Verlängerung über den Rudolf-Hardt-Weg bis zur Einfahrt in das Neubaugebiet erschlossen werden. Die begünstigten Grundstückseigentümer haben sich bereit erklärt, die Kosten für einen Ausbau dieser Straße nach den Standards der Stadt Bielefeld zu tragen. Ein Ausbau auch des östlichen Abschnitts des Rudolf-Hardt-Wegs und des Fliednerwegs wäre mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden, zumal damit zu rechnen ist, dass zur Anbindung des Fliednerwegs an die Verler Straße seitens des Landesstraßenbauamtes ein kostenintensiver Ausbau des dortigen Knotens gefordert würde.

Frage: Wie wird ein Anteil an **mietpreisgebundenem Wohnungsbau** sichergestellt? Wer soll ihn realisieren?

Antwort: Grundsätzlich wird in Bielefeld ein Anteil von 25 % mietpreisgebundenem Wohnraum gefordert. Dazu werden städtebauliche Verträge mit den Investoren geschlossen, die auch für deren Rechtsnachfolger bindend sind. Für die Umsetzung sind insofern auch die Investoren in der Pflicht.

Frage: Welche **gestalterischen Anforderungen** werden an die Neubebauung gestellt?

Antwort: Angestrebt wird eine gestalterische Einfügung der Bebauung in die jeweilige bauliche und landschaftliche Umgebung und – in Abwägung mit möglichen Käuferwünschen – ein gewisses Maß an Einheitlichkeit der äußeren baulichen Gestaltung, wie es in Eckardtsheim u.a. in den Baugebieten Lobetalweg und Gökenfeld erreicht wurde. Entsprechende Bebauungsplan-Festsetzungen sind noch zu erarbeiten.

Zur Umsetzung der Planung

Fragen: In welchem **Zeitraum** ist mit einem Abschluss der Planung zu rechnen? Ab wann werden Baugrundstücke konkret verfügbar? Werden Baugrundstücke auch in Erbpacht vergeben? Mit welchen Grundstückspreisen ist zu rechnen? Was ist zu tun, um ein Grundstück zu reservieren.

Antwort: Für ein Bebauungsplanverfahren ist i.d.R., wenn keine besonderen Probleme auftreten, mit einem Bearbeitungszeitraum bis zur Beschlussfassung von 1,5 bis 2 Jahren zu rechnen. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Mediierschließung) notwendig sind, mit denen normalerweise erst begonnen wird, wenn Planungssicherheit besteht oder kurzfristig zu erwarten ist. Die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht ist nicht vorgesehen. Zu den Grundstückspreisen sind derzeit noch keine Aussagen möglich. Für die Grundstücke im Bereich Rudolf-Hardt-Weg nimmt die Grundstückseigentümerin (Werretal GmbH, als Vertreterin anwesend Frau Stolze) unverbindliche Reservierungswünsche entgegen.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, weist Herr Bergmeier noch einmal auf die Möglichkeit hin, sich bis zum 8.2.2019 zur Planung zu äußern (auch über die eingerichtete Beteiligungsplattform im Internet). Herr Nockemann bedankt sich für das Interesse und schließt die Veranstaltung um 19.30 Uhr. Im Anschluss standen noch Ansprechpartner für die Beantwortung von Einzelfragen anhand der ausgelegten Gestaltungspläne zur Verfügung.



C. Spath, Büro Spath+Nagel

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. I/St 58

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Februar/März 2019 sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) werden auf den folgenden Seiten A - 7 bis A - 12 in zusammengefasster Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Hinweis: Die Nummerierung der Stellungnahmen erfolgt entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste.

Von den folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen:

- 2.14 – BVO Busverkehr Ostwestfalen
- 2.20 – AvaconAG Prozesssteuerung – DGP
- 2.29 – LWL- Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
- 2.40 – von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel
Sennestadtverein eV

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. I/St 58

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsverfahren waren die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der vorgesehene Geltungsbereich mit der Abgrenzung des geplanten Wohngebiets und dem zum Ausbau vorgesehenen Abschnitt des Rudolf-Hardt-Wegs. Mit Bezug auf den Geltungsbereich wurde gefordert, einen Eingriff in den gewässerbegleitenden Gehölzbestand entlang des Grabens 47.01 zu vermeiden. Dieser Forderung wurde durch eine veränderte Erschließungslösung und Änderung des Geltungsbereichs Rechnung getragen. Weitere Anregungen wurden zu diesen Punkten nicht vorgebracht, so dass diesbezüglich keine weiteren Änderungen erforderlich waren.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Übersicht über die Übernahme von Anregungen in den Entwurf des Bebauungsplans

- Erarbeitung textlicher und zeichnerischer Festsetzungen sowie Erstellung des Nutzungs- und des Gestaltungsplans,
- Erschließung des Wohngebiets über die vorhandene Zufahrt der Werkstatt am Bullerbach, ohne Beeinträchtigung des den Graben 47.01 begleitenden Grünzugs,
- Integration einer Grünfläche mit öffentlichem Kinderspielplatz,
- Einbindung eines Regenrückhaltebeckens und Darstellung der Regenwasserkanäle auf Grundlage eines Entwässerungskonzepts,
- Erhalt der das Plangebiet rahmenden Gehölzbestände,
- Öffnung des Wohngebiets zum Fliednerweg,
- Berechnung des Kompensationsflächenerfordernisses im Umweltbericht und Benennung einer Ausgleichsfläche.

Stadt Bielefeld
Bebauungsplan „I/St 58“

Auswertung der Stellungnahmen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß 4 Abs. 1 BauGB

Stand November 2019

Stellungnahmen der städtischen Dienststellen, die Aufgaben als untere Landesbehörde wahrnehmen

| Nr. | Dienststelle | Stellungnahme des Trägers | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|-------------------|---|---|
| 1.4 | Umweltamt -360.2- | <p>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ hatte die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 03.07.2009 gegen die Fläche, für die der o. g. Bebauungsplan nun aufgestellt werden soll, keine Bedenken geäußert.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – Senne. Der Bebauungsplan erstreckt sich im Süden im Bereich des Gewässers 47.01 auf das 1992 kartierte, schutzwürdige Stadtbiotop BK-4017-582 „Strothbach, Bullerbach und Dalkebach in Eckardtsheim“.</p> <p>Sofern bei der weiteren Planung der vorhandene Gehölzbestand, der das Plangebiet einrahmt und hierdurch den Ortsteil Eckardtsheim in seiner typischen Weise gliedert, prägt und belebt, in Abstimmung mit dem Umweltamt angemessen berücksichtigt wird, bestehen nach wie vor keine Bedenken gegen die Planung. Folgendes bitten wir im weiteren Verfahren zu beachten und zu berücksichtigen</p> <p>:</p> <p><u>1. Erschließung des neuen Wohngebietes</u></p> <p>Zur Erschließung des neuen Wohngebietes im Westen des Plangebietes bestehen erhebliche Bedenken. Diese Erschließung wird zu einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft führen, der vermeidbar ist. Betroffen ist das Gewässer 47.01 und der gewässerbegleitende Gehölzsaum auf der Südseite des Gewässers sowie der nördlich des Gewässers liegende Gras- und Krautsaum. Der gesamte Bereich des Gewässers mit seinen naturnahen, randlichen Vegetationsstrukturen ist Bestandteil des schutzwürdigen Stadtbiotops BK-4017-582. Durch die beabsichtigte Gewässerkreuzung wird die ökologische Durchgängigkeit des Fließgewässers beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist die bereits vorhandene Gewässerquerung im Kreuzungsbereich Fliednerweg/Rudolf-Hardt-Weg zu nutzen und das neue Wohngebiet wie ursprünglich vorgesehen, an den Fliednerweg anzuschließen.</p> <p><u>2. Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände</u></p> <p>Zum Schutz der im Westen und Norden das Plangebiet umgebenden Gehölzbestände ist mit den Grundstücksflächen ein Mindestabstand von 1,5 m zum Traufrand einzuhalten. Mit den überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken sollte ein Abstand zu den Bäumen von 30 m eingehalten werden.</p> <p><u>3. Gewässerrandstreifen</u></p> <p>Mit den Wohngrundstücken ist zur nördlichen Böschungsoberkante des Gewässers 47.01 ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.</p> <p><u>4. Artenschutz</u></p> <p>In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ein Fachgutachter zu prüfen und darzulegen, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist, und ob ggf. ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der das Plangebiet rahmende Gehölzbestand liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt dort erhalten; am westlichen Gebietsrand wird er durch eine Erhaltungsbindung berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend überarbeitet, dass die Erschließung die bestehende Zufahrt der Werkstatt am Bullerbach mit nutzt. Ein Eingriff in den gewässerbegleitenden Gehölzbestand wird damit vermieden. Eine Erschließung über den Fliednerweg wird aus verkehrlichen und Kostengründen nicht weiter verfolgt und würde auch ökologisch gegenüber der jetzt verfolgten Lösung keine weiteren Vorteile bringen. Die Planänderung erfordert eine Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p>Der Abstand zu den nördlichen Gehölzbeständen wird eingehalten, der westliche Gehölzstreifen wird in das Baugebiet einbezogen und durch eine Erhaltungsbindung gesichert. Ein Abstand der überbaubaren Flächen von 30 m zum Baumbestand würde die Bebaubarkeit weiter Teile des Plangebiets verhindern und wäre in Abwägung der damit verbundenen ökologischen Vorteile mit den Planungszielen (Schaffung von Wohnraum) und den betroffenen privaten Belangen der Eigentümer unverhältnismäßig.</p> <p>Der Abstand zur Böschung wird durch Festsetzung einer auch durch Nebenanlagen nicht überbaubaren Fläche eingehalten.</p> <p>Ein Fachgutachten zum Artenschutz wurde erstellt. Die dazu in der Stellungnahme benannten Informationen und Anforderungen wurden an den Fachgutachter weitergeleitet und durch ihn berücksichtigt.</p> |

Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann. Das Fachgutachten ist entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 zu erstellen.

Es folgen Ausführungen zu den an ein Fachgutachten zu stellenden Anforderungen und den dazu verfügbaren Informationsquellen. .

Die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog den Bestimmungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) in Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Die erforderlichen Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus ist die Bereitstellung der zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen vor dem Satzungsbeschluss in einem Folgemaßnahmenvertrag zwischen der Stadt, dem Investor und dem Grundstückseigentümer verbindlich zu regeln.

5. Eingriffsregelung

Die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsflächenbedarfes ist nach dem „Modifiziertes Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der Bauleitplanung (Bielefelder Modell Bauleitplanung)“ der Stadt Bielefeld in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist eine Bio-toptypenkartierung und -bewertung nach dem Bielefelder Modell durchzuführen. Art und Umfang des Eingriffes sowie Art, Umfang und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sowie der daraus resultierende Ausgleichsbedarf sind getrennt nach Erschließung und Bebauung zu ermitteln.

Der Investor hat die für den Ausgleich notwendigen Flächen für das gesamte Plangebiet bereitzustellen sowie die Ausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten herzustellen und zu finanzieren. Für den Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes stehen im Plangebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Daher muss der Ausgleich an anderer Stelle im Nahbereich des Eingriffes erfolgen. Für den Ausgleich bieten sich Grundstücke der Stiftung Bethel an. Da diese Flächen nicht im Bebauungsplan festgesetzt und zugeordnet werden können, sind die Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen und -flächen unter Nennung der Grundstücke, der Flächengröße und der Art der Maßnahme in den Hinweisen unter den textlichen Festsetzungen aufzuführen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist im weiteren Verfahren über einen Folgemaßnahmenvertrag zwischen dem Investor, dem Eigentümer der Ausgleichsfläche und der Stadt abschließend zu regeln, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss.

Die Ergebnisse des Fachgutachtens wurden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingearbeitet. Im Ergebnis des Gutachtens sind keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsflächenbedarfs nach dem Bielefelder Modell auf Grundlage u.a. einer Biotoptypenkartierung ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgt.

Die ermittelten und abgestimmten Ausgleichserfordernisse werden im Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt, ihre Umsetzung wird vertraglich in einem Folgemaßnahmenvertrag gesichert.

| | | | |
|------|-----------------|---|---|
| | | <p>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde <u>Grundwasserschutz/WSG</u> Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken. <u>Altlasten und Altstandorte</u> Es sind keine Altlastenstandorte vorhanden. <u>Bodenschutz</u> Es sind keine schutzwürdigen Böden betroffen.</p> <p>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer <u>Gewässerökologie</u> Im Südwesten des Plangebietes verläuft das Gewässer 47.01. Das Gewässer sowie die Ufer begleitenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25 b BauGB festzusetzen. Die Erschließung des Baugebietes sollte vom Fliederweg aus erfolgen, da nur so eine Querung des Gewässers vermieden werden kann (s. 1.). <u>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit §44 LWG</u> Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird über private Kanäle und 2 Einleitungsstellen (1.21 und 1.22) der Stiftung Bethel in den Dalkebach eingeleitet. Eine Entwässerung Dritter über diese privaten Kanäle ist aufgrund der zur Zeit geregelten Abwasserbeseitigungspflicht nicht möglich. Für die Niederschlagswassereinleitungen bestehen keine gültigen Erlaubnisse. Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern (zu feucht bzw. zu hoher GW Stand). Für die Überplanung bedarf es einer Entwässerungskonzeption, die mit dem Umweltamt und dem Umweltbetrieb abzustimmen ist.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u> Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend überarbeitet, dass die Erschließung die bestehende Zufahrt der Werkstatt am Bullerbach mit nutzt. Ein Eingriff in den gewässerbegleitenden Gehölzbestand, der außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird damit vermieden.</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit nicht an Regenwasserkanäle angebunden. Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und Festsetzungen die Niederschlagsentwässerung betreffend in den Bebauungsplan aufgenommen (Regerückhaltebecken, Leitungen). Der Gutachter hat die Ergebnisse des Gutachtens abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
| 1.16 | Bauamt -600.72- | <p>Stellungnahme als Untere Denkmalbehörde Ich bitte folgende Hinweise in die B-Pläne aufzunehmen: 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 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> | <p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen</p> |

Stellungnahmen der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange

| Nr. | Träger | Stellungnahme des Trägers | Stellungnahme der Verwaltung |
|--------|---|--|---|
| 2.1 a) | Polizeipräsidium Bielefeld Direktion KIKK 34 KP/0 | In Bielefeld kommt es, wie in allen Städten, häufiger zu Einbrüchen bzw. Einbruchsdiebstählen in Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie in Geschäftshäuser und Firmengebäude. Daher weisen wir darauf hin, dass es sinnvoll ist, den Einbruchschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen. Insbesondere in Ein-, aber auch in Mehrfamilienhäuser sollte der Einbruchschutz durch den Einbau einbruchhemmender Fester und -türen sowie einbruchhemmender Haus- und Wohnungsabschlusstüren beachtet werden. Auch in den Obergeschossen sollten dort, wo durch eine Aufstiegshilfe die Balkenfenster und -türen erreicht werden können, einbruchhemmende Produkte eingebaut werden. Dies steigert den Wohnwert und das Sicherheitsgefühl der Anwohner erheblich. Ich verweise auf die bundesweit gültigen Empfehlungen der Polizei zum Einbruchschutz (insbesondere auf die DIN-Normen DIN EN 1627, DIN EN 356 und DIN 18104). Bitte weisen Sie den Investor bzw. Entwicklungsträger auf diese Empfehlungen hin. | Kenntnisnahme: Die Hinweise des Polizeipräsidiums werden an die Grundstückseigentümer weitergegeben, ihre Umsetzung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauplanung. |
| 2.1 b) | Polizeipräsidium Bielefeld Direktion V / Führungsstelle- Anhörung | Aus verkehrlicher polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Erst- und Neuaufstellung der Bebauungspläne I/St 56, I/St 57 und I/St 58 sowie zur Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim. | Kenntnisnahme |
| 2.3 | Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe | <i>(Die übermittelte Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Ortsentwicklungsplanung, nicht auf den Bebauungsplan)</i> | |
| 2.7 | Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 B | Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und Abwasser/ VAwS geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken. zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde): Das regionalplanerische Anpassungsverfahren gem. § 34 LPIG ist hierzu noch anhängig und noch nicht abgeschlossen. Eine Fortsetzung der Bauleitplanung kann erst nach einem positiven Ausgang dieses Anpassungsverfahrens erfolgen. Ich weise darauf hin, dass eine entsprechende regionalplanerische Anpassung aus dieser Stellungnahme nicht hergeleitet werden kann. | Kenntnisnahme Das Anpassungsverfahren wurde inzwischen mit positivem Ergebnis abgeschlossen. |
| 2.8 | Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Ostwestfalen- Lippe Dienstgebäude Minden | Das Flurstück 1569, Flur 12, Gemarkung Sennestadt zwischen Rudolf-Hardt-Weg und dem Graben ist mehrreihig mit Laub- und Nadelholzern (Douglasie, Birke, Buche und Lärche) bestockt, weist trotz der schmalen Ausdehnung ein eigenes „Innenklima“ auf und ist somit als Waldfläche einzustufen. In den Erläuterungen zur Planaufstellung wird ausgeführt, dass dieser Fläche am Grabenverlauf als landschaftliches Element zu erhalten ist und daher die Bebauung einen angemessenen Abstand einhalten soll. Ich rege an, einen (Sicherheitsabstand) - Abstand von ca. 15 – 20 Metern einzuhalten. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgetragen. Sofern die Erschließungsstraße durch die Waldfläche geführt werden soll, ist eine Kompensationspflanzung zu berücksichtigen. | Im Bebauungsplan wird ein Sicherheitsabstand von ca. 15 m zum genannten Baumbestand eingehalten. Die Straßenerschließung wird ohne Inanspruchnahme dieser Fläche gelöst. Ob es sich bei dem benannten Baumstreifen um Wald im Sinne des Gesetzes handelt, kann deshalb dahingestellt bleiben. |

| | | | |
|------|---|---|---|
| 2.9 | Landwirtschaftskammer Nordrhein- Westfalen Kreisstelle Herford Bielefeld | Bei gegebenenfalls notwendigem externem Kompensationsbedarf ist auf einen Entzug von fruchtbaren Flächen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu verzichten. Die Bielefelder Landwirtschaft ist in den letzten Jahren insbesondere durch den Autobahnbau bereits agrarstrukturell stark belastet worden. In diesem Zusammenhang weise ich auf das Strukturgutachten der Bezirksstelle für Agrarstruktur aus dem Jahre 2003. Insbesondere die dort ausgewiesenen Kernzonen der Landwirtschaft sowie die dort genannten „Suchbereiche“ sind zu beachten. | Kenntnisnahme. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer der benannten Kernzonen oder Suchbereiche. |
| 2.10 | Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Nordwest PTI 13 | Im Plangebiet sind zum Teil Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Tk-Linien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich. 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 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. | Die im beigefügten Plan dargestellten Leitungen werden durch die beabsichtigten Planungen voraussichtlich nicht berührt. Bei einem Ausbau des Rudolf-Hardt-Wegs zur Übernahme in öffentliche Trägerschaft verbleiben sie im dann öffentlichen Straßenraum. Kenntnisnahme |
| 2.11 | Unitymedia NRW GmbH | Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. | Kenntnisnahme |
| 2.12 | Stadtwerte Bielefeld GmbH Netzinformationen und Geodaten (ND1) | Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur möglichen Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom aus den bestehenden Leitungsnetzen. Wir bitten um Beteiligung, sobald eine konkrete Nutzungs- und Gestaltungsplanung vorliegt. Ferner teilen wir mit, dass im Planbereich ein Breitbandausbau vorgesehen ist. Die Stadtwerte Bielefeld GmbH sind von der Festlegung des Umfangs- und Detaillierungsgrades für die Ermittlung der Belange der Umwelt nur mittelbar betroffen; daher bestehen dazu keine Anregungen. In der Ratssitzung am 27.1. 2011 haben die Stadtwerte Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme basiert. Das Konzept sieht auf der Grundlage der 2010 erarbeiteten "Wärmebedarfsstudie Bielefeld" u.a. folgende Schwerpunkte vor: <ul style="list-style-type: none"> • Senkung des CO₂-Ausstoßes für Bielefeld, • Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020, • Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung, • Nutzung der Geothermie. Wir regen an, die Begründung im Abschnitt Ver-/ und Entsorgung um den Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen: „Auf | Kenntnisnahme, die Stadtwerte werden im weiteren Verfahren erneut beteiligt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Projektentwickler haben zugesagt, entsprechende Lösungen zu prüfen. Da das Energieeinsparungsgesetz unabhängig |

| | | | |
|--------|---|---|--|
| | | der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inclusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell.“ Die Gebäude sollten eine entsprechende Nähe zueinander haben. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist. | vom Bebauungsplan bereits hohe Standards setzt, und der Bebauungsplan sich auf bodenrechtlich relevante Aspekte beschränkt. wird von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan jedoch abgesehen. |
| 2.12.1 | Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformationen und Geodaten (ND1) | Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird eine Löschwassermenge von 48 m ³ /h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH, nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung - einfaches Verfahren - aus mehreren Hydranten bereitstellen. Zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser werden Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert. Sollte zusätzlich eine besondere Feuerlöschversorgung gefordert werden, bitten wir, sich direkt mit der SWB Netz GmbH, in Verbindung zu setzen. Eine Versorgungsgarantie für Menge und Druck des zu Löschzwecken eingesetzten Trinkwassers kann seitens der Stadtwerke Bielefeld nicht übernommen werden. | Kenntnisnahme |
| 2.13 | moBiel GmbH | moBiel begrüßt die Aufstellung der Bebauungspläne 1/St 56, 1/St 57 und 1/St 58 zur Entwicklung von Eckardtshiem vom ehemaligen „Anstaltsort“ zur durchmischten Ortschaft durch Erschließung zusätzlicher Flächen für Bauvorhaben. Die Plangebiete sind durch die Haltestellen der Linie 37 gut erschlossen, die durch das bestehende und geplante dichte Fuß- und Radwegenetz fußläufig auf kurzen Wegen erreichbar sind. Die Buslinie 37 verkehrt montags bis samstags überwiegend im Halbstundentakt und sonntags stündlich. Die Plangebiete weisen insgesamt eine gute ÖPNV-Anbindung auf. | Kenntnisnahme |
| 2.15 | Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster | Innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereichs der o.g. Änderungen befinden sich Gasleitungen unseres Versorgungsnetzes. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Im Zuge der Erschließung ist eine Mitteleitung geplant. | Kenntnisnahme: Bei einem Ausbau des Rudolf-Hardt-Wegs zur Übernahme in öffentliche Trägerschaft sind die vorhandenen Gasleitungen zu berücksichtigen. |
| 2.16 | PLEdoc GmbH | Von uns verwaltete Versorgungsanlagen sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf einer erneuten Abstimmung mit uns. Bei Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen ist eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen. | Kenntnisnahme |
| 2.17 | GASCADE Gastransport GmbH | Unsere Anlagen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. | Kenntnisnahme |
| 2.18 | ExxonMobil Production Deutschland GmbH | Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen | |
| 2.19 | Gasunie Deutschland Transport Services GmbH | <i>(nach den beigefügten Lageplänen sind im Gebiet des Bebauungsplans keine Anlagen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen betroffen).</i> | Kenntnisnahme; |
| 2.21 | TenneT TSO GmbH | Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Wir bitten Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. | Kenntnisnahme |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 2.22 | Amprion GmbH | Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen nicht vor. | Kenntnisnahme |
| 2.23 | Industrie- und Handelskammer | Zu dem oben genannten Vorhaben haben wir keine Anregungen oder Bedenken. | Kenntnisnahme |
| 2.25 | Evangelische Kirche von Westfalen Landeskirchenamt - Baureferat | Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. | Kenntnisnahme |
| 2.30 | LWL- Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld | Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen keine Bedenken. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, bitten wir, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis aufzunehmen. "Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten." | Kenntnisnahme Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. |
| 2.37 | NABU Landesbüro der Naturschutzverbände NRW | Notwendig erscheint eine genaue Kartierung des ist-Zustands, mit besonderem Augenmerk auf geschützte Arten. Alte Bäume und Baumgruppen sind unbedingt zu erhalten! | Eine genaue Bestandsaufnahme unter Artenschutzaspekten wurde durchgeführt. Alte Bäume sind durch die Planungen nicht betroffen. |