

Anlage:

A1

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39
„Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“**

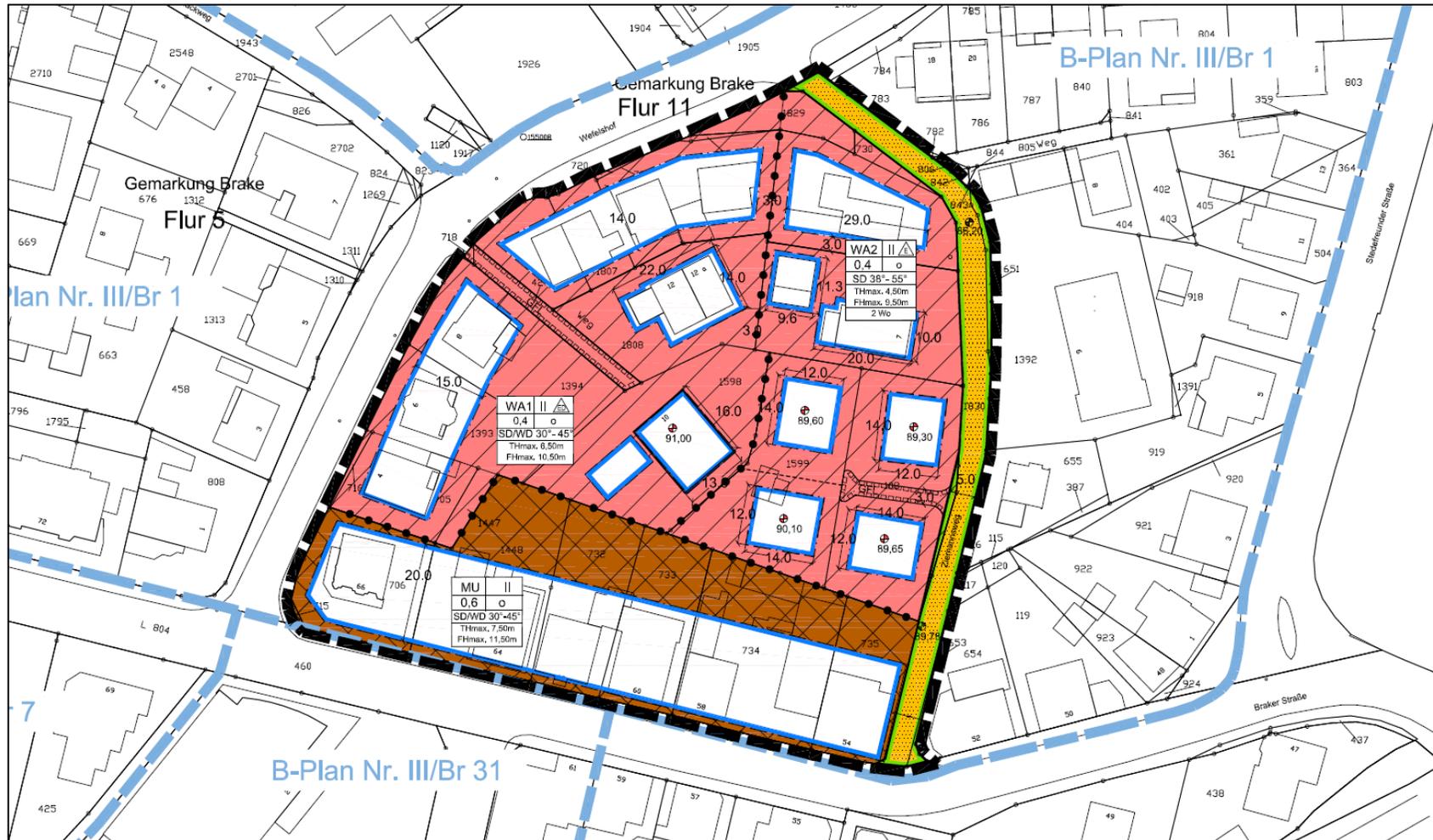
- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: Entwurf; Dezember 2018

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“

- Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand: Vorentwurf



Behandlung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten

- I. der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**
- II. der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**
- III. Änderungsvorschläge der städtischen Fachämter (Verwaltung)**

Darstellung des Beteiligungsverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br1 „Am Wefelshof“ gefasst.

Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde am 17.10.2017 durch den Stadtentwicklungsausschuss, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 12.10.2017 gefasst.

Ein Unterrichts- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde daraufhin am 18.12.2017 in der Grundschule Brake, Am Bohnenkamp 15 durchgeführt. Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 11.12.2017 bis zum 12.01.2018 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Heepen zu informieren. Zudem bestand die Möglichkeit schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde parallel vom 11.12.2017 bis einschließlich 31.01.2018 durchgeführt.

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

I Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

– Schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	An Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	<p>Bürger, Eigentümer im Bereich des Plangebiets an der Straße Wefelshof</p> <p>09.01.2018</p>	<p>Die Eigentümer und Bewohner eines Einfamilienhauses im Plangebiet tragen den Wunsch vor, dass im Rahmen des Verfahrens die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung ihres Grundstückes geschaffen wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Einwender haben eine Skizze eingereicht, aus der eine zweite Baureihe rückwärtig eines bestehenden Wohngebäudes an der Straße Wefelshof hervorgeht. Das Grundstück der Einwender mit der Hausnummer 6 weist eine Tiefe von etwa 35,0 m und eine Breite von etwa 12,0 m -13,0 m im rückwärtigen Bereich auf. Für ein Einzelhaus verbleibt unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung lediglich eine Breite von etwa 6,0 – 7,0 m. Eine weitere Baureihe lässt sich hier somit nicht sinnvoll umzusetzen. Dies gilt auch, wenn das nördlich benachbarte Grundstück in die Überlegungen einbezogen wird. Aufgrund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte würde eine zweite Baureihe hier zu einer aus städtischer Sicht unangemessenen Dichte mit geringen Abständen zu den Nachbarn führen. Um den Einwendern dennoch Baumöglichkeiten auf dem Grundstück zu eröffnen, soll die überbaubare Fläche entlang des Straßenraums Wefelshof von den Hausnummern 6 und 8 von bislang 15,0 m Tiefe auf 20,0 m erweitert werden. Damit können Anbauten ermöglicht werden, um dem Wunsch nach mehr Wohnraum aus familiären Gründen nachzukommen. Weiter hält die Bebauung zu den Nachbarn im Osten dann künftig immer noch mindestens 10,0 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen ein und es verbleiben weiterhin rückwärtige Gartenflächen. Die getroffenen Festsetzungen sollen somit zum einen dem Wunsch der Eigentümer nach einer besseren</p>

			baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke und andererseits den städtebaulichen Zielvorstellungen einer maßvollen Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich angemessen Rechnung tragen.
--	--	--	--

Beteiligung der Behörden sowie der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1. Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Anregung und Hinweise aus der Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägungsvorschlag
2	Stellungnahme der unteren Naturschutzbehör de Umweltamt der Stadt Bielefeld 05.02.2018	<u>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde</u> Auf dem Grundstück Wefelshof Nr. 10 (Brake/11/1598) steht eine alte, ortsbildprägende Eiche. Der Baum ist daher als zu erhaltender Baum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festzusetzen. Die Aussagen zum Artenschutz in der Begründung und in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen sind bei einer Festsetzung des Baumes zum Erhalt ausreichend. Sollte die Festsetzung nicht erfolgen, ist über ein Fachgutachten nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Belange durch eine Beseitigung des Baumes nicht betroffen wären, da nicht auszuschließen ist, dass dieser planungsrelevanten Tierarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dient. Weitere als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte planungsrelevanten Tierarten geeignete Vegetationsstrukturen liegen nicht in dem Plangebiet.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die ortsbildprägende Eiche wurde eingemessen und in den Nutzungsplan als zu erhaltender Baum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Der Hinweis, dass über die vorhandene Eiche hinaus keine geeigneten Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Tierarten im Plangebiet vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen.
3	Stellungnahme der unteren Wasserbehörde Umweltamt der Stadt Bielefeld 05.02.2018	<u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u> Grundwasserschutz/WSG, Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz Aus Sicht der o. g. Belange bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des B-Planes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

		<p><u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</u></p> <p>Gewässerökologie Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Es leitet das Niederschlagswasser an der E 4/8 in den Sieben Teiche Bach ein.</p> <p>Hochwasserschutz Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
4	<p>Bauamt Stadtgestaltung und Denkmalschutz</p> <p>12.12.2017</p>	<p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Bebauungsplanänderung.</p> <p>Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis in den B-Plan aufzunehmen:</p> <p>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. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p>	<p>Der Hinweis ist bereits in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen enthalten und wird redaktionell angepasst.</p>

5	Polizeipräsidium Bielefeld – Direktion K/KK 34 KP/O 19.01.2018	Gegen die Änderungen des B-Planes bestehen aus kriminalpräventiver und aus verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte wird jedoch angemerkt, dass es in der Vergangenheit und insbesondere in Brake häufiger zu Einbrüchen bzw. Einbruchsdiebstählen in Geschäfte sowie in Ein- und Mehrfamilienhäuser gekommen ist. Daher wird vorgeschlagen, den Einbruchschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen, da der Einbruchschutz möglicherweise durch nicht wesentliche höhere finanzielle Mittel realisiert werden könne. Es wird zudem darum gebeten, den Bauträger auf die Möglichkeit einer Beratung zum Einbruchschutz durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle hinzuweisen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationsmaterialien werden dem Investor/Bauherren weitergeleitet. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
6	Polizeipräsidium Bielefeld – Direktion V/VUP/O 22.01.2018	Es bestehen aus verkehrlich polizeilicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Bebauungsplanänderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
7	Bezirksregierung Detmold 16.01.2018	Das landesplanerische Anhörungsverfahren gem. § 34 Landesplanungsgesetz ist noch nicht abgeschlossen. Es erfolgte eine Prüfung der Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAs-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur. Bedenken oder Anregungen dazu werden nicht vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz ist nicht erforderlich. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
8	Deutsche Telekom Technik GmbH 23.01.2018	Die Telekom Deutschland GmbH hat als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte die Deutsche Telekom Technik GmbH bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen, sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen. Die Stellungnahme thematisiert die sich im Plangebiet befindenden Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Der Bestand und Betrieb der Tk-Linien muss weiterhin gewährleistet sein. Es wird daher darum gebeten, konkrete Maßnahmen auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, sodass Veränderungen oder Verlegungen	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung. Zwecks Anstoßfunktion werden die Inhalte in gekürzter Form in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

		<p>vermieden werden können. Bei der Umsetzung des B-Plans ist außerdem darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Daher ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informiert. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist außerdem zu beachten.</p>	
9	<p>Stadtwerke Bielefeld GmbH</p> <p>09.01.2018</p>	<p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation.</p> <p>Die Belange der Stadtwerke, der BITel Gesellschaft für Kommunikation und der SWB Netz GmbH werden berührt.</p> <p>Es wird angeregt, die vorgesehene Bepflanzung an das DVGW-Regelwerk (GW 125) anzupassen und sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Nach besagtem Regelwerk ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Daraus sei 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 hingegen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen hingegen vorgesehen (Bspw. Wurzelsperre). Bei Abständen unter einem Meter ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird. Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden, Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen durch die Belange der Stadtwerke GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung. Zwecks Anstoßfunktion werden die Inhalte der Stellungnahme in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
10	<p>moBiel GmbH</p> <p>22.01.2018</p>	<p>Es wird festgehalten, dass das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen aufweist.</p> <p>Die Infrastruktur der moBiel GmbH im Plangebiet wird</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

		zusammengefasst. Bedenken werden keine geäußert.	
11	Gascade Gastransport GmbH 15.12.2017	Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Bebauungsplanänderung. Allerdings ist es möglich, dass Kabel und/oder Leitungen anderer Betreiber in dem Gebiet verlaufen. Jene sollen gesondert ermittelt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Verfahren wurden die Ver.- und Entsorgungsträger insgesamt beteiligt. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

Die Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und abgewogen. Danach haben sich gegenüber dem Stand Vorentwurf folgende Anpassungen ergeben:

Planzeichnung

- Die zeichnerische Darstellung zum Erhalt des bestehenden Baums wird ergänzt
- Einarbeitung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in die Planzeichnung
- Anpassung einer überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich der Straße Wefelshof im WA1
- Ergänzung von Höhenbezugspunkten in den Baufenstern des rückwärtigen Bereiches
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Textliche Festsetzungen

- Ergänzung der Festsetzung zur Gliederung des Urbanen Gebietes in Bezug auf Schallimmissionsschutz
- Ergänzung der Geschossflächenzahl im WA und MU
- Die Festsetzung zum Erhalt des bestehenden Baums wird ergänzt
- Klarstellung der Formulierung zur Festsetzung der Höhenbezugspunkte
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen und passiven Schallschutzmaßnahmen
- Anpassung der Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit den erforderlichen Trassen
- Aufnahme eines Hinweises zur Überflutungsvorsorge

Begründung

- Die Begründung zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird ergänzt.
- Die Aussagen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen und zur Gliederung des Urbanen Gebietes werden ergänzt.
- Aussagen zum Immissionsschutz (Lärm) werden ergänzt und angepasst.
- Aufnahme eines Hinweises zum Lärmschutz, wonach schutzbedürftige Wohnräume im betroffenen Teilbereich zur lärmabgewandten Seite auszurichten sind.
- Ergänzung zu Verkehrssituation im Ziemannsweg (Fussgänger und Radfahrer).
- Aussagen zur Energieeffizienz werden angepasst.
- Aussagen zum Stadtklima/Klimaschutz werden angepasst.
- Aussagen zu den Schülerbeförderungskosten werden ergänzt.
- Aussagen zum Spielflächenbedarf werden ergänzt.
- Aussagen zur Überflutungsvorsorge werden ergänzt.
- Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden ergänzt.

EINGEGANGEN

3.2

21. Dez. 2017

600.12, 21.12.2017, 3208

ENDERWEIT + PARTNER

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“ im Foyer der Grundschule Brake, Am Bohnenkamp 15, am 18.12.2017

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.40 Uhr

Teilnehmer:

Frau Grünewald	stv. Bezirksbürgermeisterin
Herr Weinstein	Planungsbüro Enderweit & Partner GmbH
Herr Weigel	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt

ca. 20 interessierte Bürgerinnen und Bürger bzw. Mitglieder der Bezirksvertretung

Frau Grünewald eröffnet den Termin und stellt die anwesenden Vertreter des Planungsbüros und der Verwaltung vor.

Herr Weigel erläutert den Planungsanlass, den Stand und Ablauf des Verfahrens die Möglichkeiten der Beteiligung zu den verschiedenen Verfahrensständen sowie den Umgang mit den eingehenden Stellungnahmen. Herr Weinstein zeigt und erklärt die Bebauungsplanänderung mittels Beamerpräsentation.

Zu der Planung werden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:

Es werden Fragen zu den Festsetzungen in der Planzeichnung, möglichen Grundstücksgrößen, der Zulässigkeit von Garagen auf den Grundstücken sowie zur Abgrenzung zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes beantwortet.

Auf eine Frage zu den Planungszielen erklärt Herr Weinstein, dass es primär um vier Hausgrundstücke und für die übrigen Flächen um eine planungsrechtliche Sicherung und Gewährung von Entwicklungsmöglichkeiten gehe. Herr Weigel bittet darum, weitere beabsichtigte Nachverdichtungen – möglichst durch schriftliche Anregungen - in das Planverfahren einzubringen. Es wird angeregt, eine Hinterliegerbebauung für das Grundstück Wefelshof 6 zu ermöglichen.

Zur Straße Ziemannsweg erklärt Herr Weigel, dass bekannt ist, dass es sich um eine schmale Straße handelt, für den Erschließungsstich soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden. Es wird von einer Bürgerin darauf hingewiesen, dass die Ausfahrt für die vier neu zu bebauenden Grundstücke vor dem Wohnzimmer des Hauses Ziemannsweg 4 liegt. Es wird nachgefragt, wie hier eine Anfahrt mit LKWs möglich sein soll und angeregt, über den vorhandenen Stichweg die Grundstücke zu erschließen oder die Erschließung entlang der Grundstücksgrenze von Süden vorzunehmen. Ein Bürger merkt an, dass voraussichtlich nur die beiden nicht direkt an der Straße liegenden Grundstücke über den Stich erschließen werden. Herr Weigel legt dar, dass der Bebauungsplan hierzu keine Regelung treffe und sagt eine Prüfung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr zu.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgetragen werden schließt Frau Grünewald den Termin.


Pfeiffer