Anlage

A1

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56
„Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Januar 2020

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Sennestadt

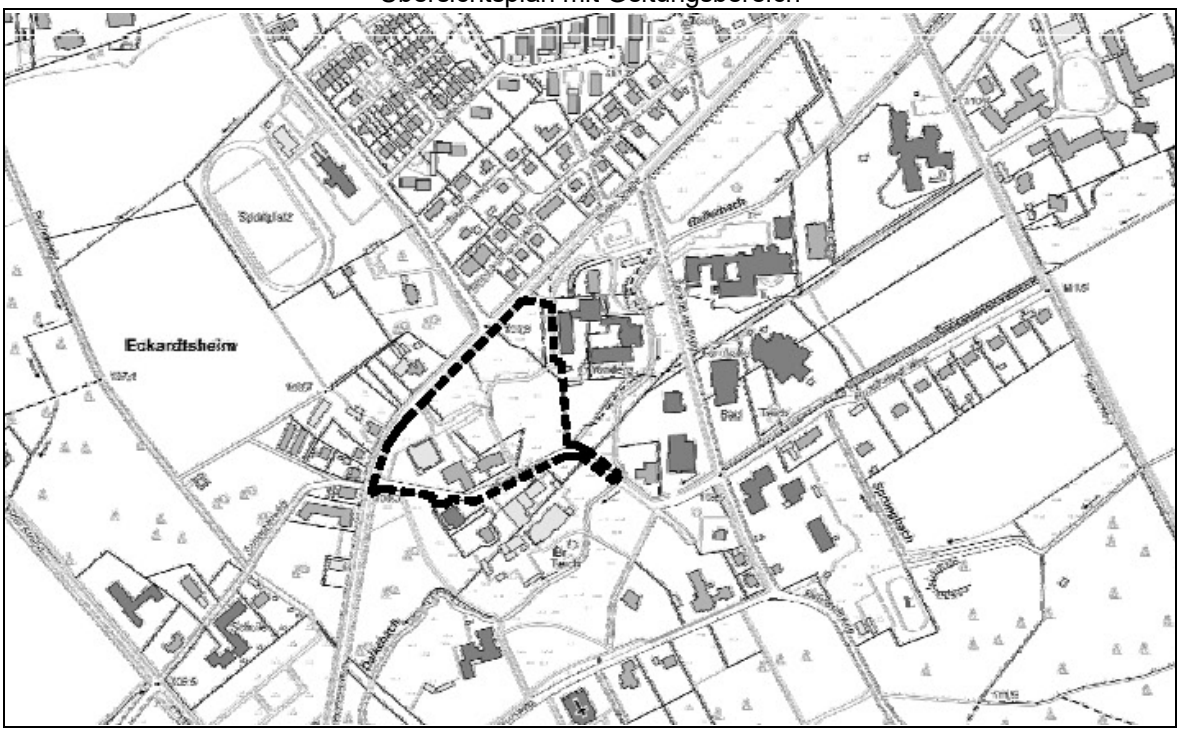
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56

„Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB; Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

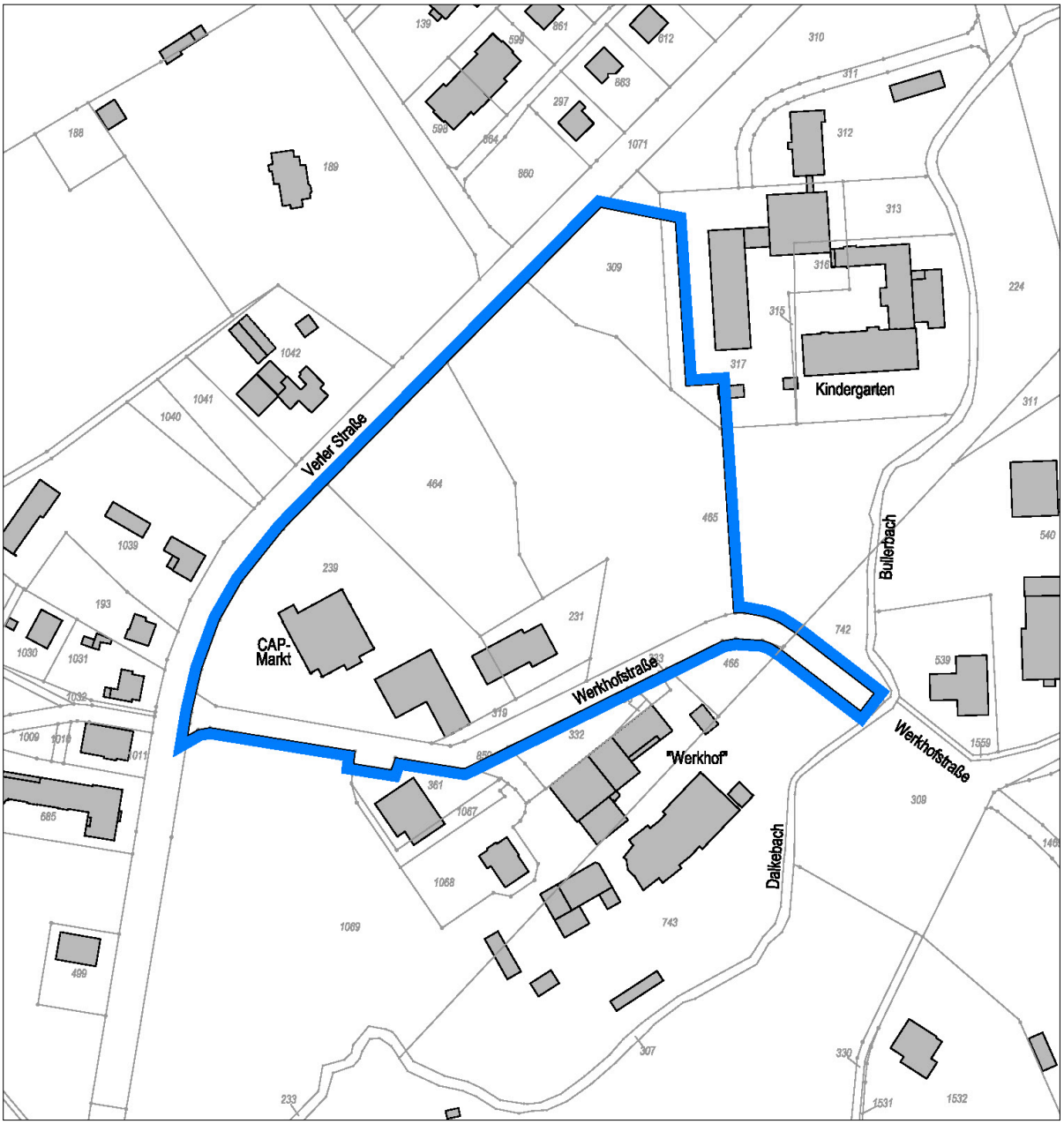
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
April 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Büro Spath + Nagel, Berlin
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

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 56

Am 31. Januar 2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines kombinierten Unterrichtungs- 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 gekürzt um Inhalte der Erörterungsveranstaltung wiedergegeben, die keinen Bezug zum Bebauungsplan I/St 56 haben.

In der folgenden Tabelle sind die planungsrelevanten Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger mit Bezug zum Bebauungsplan I/St 56 thematisch geordnet und kurz zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Äußerungen / Stellungnahmen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	**Thema: Wohnungsbau** Wie viele Wohneinheiten werden geschaffen?	In allen drei Plangebieten zusammen ca. 120-140 WE, im B-Plangebiet I/St 56 etwa 50.
	Werden altengerechte Wohnungen, z.B. in Bungalow-Wohnformen, ermöglicht?	Altengerechte Wohnformen werden nicht ausgeschlossen, jedoch auch nicht explizit gefordert. Im Bereich des Bebauungsplans I/St 57 sind Wohnungen für Senioren im Geschosswohnungsbau geplant.
	Wie wird ein Anteil mietpreisgebundener Wohnungen gesichert?	Ein Anteil von 25 % mietpreisgebundenem Wohnraum soll über städtebauliche Verträge sichergestellt werden.
	Ab wann werden Baugrundstücke konkret verfügbar? Werden Baugrundstücke auch in Erbpacht vergeben? Mit welchen Grundstückspreisen ist zu rechnen?	Mit einer Verfahrensdauer von 1,5-2 Jahren ist zu rechnen, anschließend sind noch Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Zu Grundstücksvergaben und Preisen sind noch

		keine Aussagen möglich.
2	**Thema: Lärmbelastung** Wie soll angesichts der hohen Lärmbelastung verträgliches Wohnen möglich sein?	Die Lärmbelastung im B-Plan I/St 56 liegt im Bereich unmittelbar entlang der Verler Straße deutlich über den einschlägigen Orientierungswerten. Deshalb wird die Bebauung gegenüber der Straße zurückgesetzt und es werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Bauschalldämmmaße, Grundrissausrichtung) in den Bebauungsplan aufgenommen.
3	**Thema: Gestaltung** Welche gestalterischen Anforderungen werden an die Neubebauung gestellt?	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.

Vermerk
über den Unterrichtungs- 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. Es ist momentan ist nicht geplant, Grundstücksgrößen im Bebauungsplan festzusetzen.

Frage: Werden frühere Planungen (im Bereich des B-Plans I/St 56) einer „Teppichbebauung“ mit **Seniorenwohnungen** weiterverfolgt? 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 weiterverfolgt, 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: 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: 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: 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, Medienerschließung) 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 56

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 - 13 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 56

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsverfahren waren die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der vorgesehene Geltungsbereich mit dem zum Ausbau vorgesehenen Abschnitt der Werkhofstraße. Auf Grundlage der ausgearbeiteten Straßenplanung wurde der Geltungsbereich im Süden des Plangebiets geringfügig angepasst. Sonstige 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,

- Berücksichtigung der umgebenden das Ortsbild prägenden historischen Bebauung durch Festsetzungen zur Gebäudekubatur und zur Materialverwendung für Fassaden und Dächer.
- Berücksichtigung von Anforderungen des Lärmschutzes durch geeignete Festsetzungen zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen.
- Bindungen zum Erhalt der das Plangebiet prägenden und gegenüber der Verler Straße abschirmenden Gehölzbestände sowie einzeln stehender Altbäume.
- Berücksichtigung der Anforderungen der Niederschlagsentwässerung, u.a. durch Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern.
- Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen für den Fall, dass Bäume mit für Fledermäuse geeigneten Höhlen gerodet werden sollen, als Hinweis im Bebauungsplan auf Grundlage eines Fachgutachtens.
- Berücksichtigung des Vorkommens von Magerrasenflächen im Plangebiet.

Stellungnahmen der städtischen Dienststellen, die Aufgaben als untere Landesbehörde wahrnehmen

Nr.	Dienststelle	Stellungnahme des Trägers	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Umweltamt -360.2-	**Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde**	
		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 Bebauungsplan nun aufgestellt werden soll, keine Bedenken geäußert.	Kenntnisnahme
		Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – Senne. Es ist Bestandteil des 1992 kartierten, schutzwürdigen Stadtbiotops BK-4017-582 „Strothbach, Bullerbach und Dalkebach in Eckardtsheim“.	
		Sofern bei der weiteren Planung der vorhandene Baumbestand, der das einmalige Ortsbild des Ortsteiles Eckardtsheim prägt, gliedert 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:	
		<u>1.) Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände</u>	
		Im Rahmen von Vorgesprächen ab Ende 2015 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Bauamt und dem Investor wurde der Baumbestand bereits eingemessen und die zu erhaltende Baumkulisse entlang der Verler Straße und die im Plangebiet zu erhaltenden Einzelbäume vom Umweltamt bestimmt. Diese sind gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB zu sichern.	Für die durch das Umweltamt bestimmte zu erhaltende Baumkulisse und die zu erhaltenden Einzelbäume wird im Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festgesetzt.
		<u>2.) Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 42 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz</u>	
		Bei den Wiesen- und Rasenflächen innerhalb des Plangebietes, die teilweise nur extensiv genutzt werden, ist zu prüfen, ob es sich hierbei um Magergrünland handelt, das gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist. Dies ist durch einen Fachgutachter zu prüfen. Da per Landesnaturschutzgesetz die Zuständigkeit für die Abgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen bei dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) liegt, muss das Gutachten bei der Feststellung, dass es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handeln könnte, über die untere Naturschutzbehörde an das Landesamt weitergereicht werden.	Die Biotopeigenschaft der Wiesen- und Rasenflächen wurde durch einen Fachgutachter überprüft. Auf zwei Flächen wurde das Vorhandensein von Magergrünland festgestellt. Eine dieser Flächen wird im Bebauungsplan mit einer Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB belegt. Für die zweite Fläche (Rasenfläche im nördlichen Nahbereich der Sennekanzlei) wird durch den Fachgutachter ein Antrag auf Ausnahme entsprechend den gesetzlichen Anforderungen vorbereitet.
		Für den Fall, dass im Plangebiet Magergrünland kartiert wird, ist eine Inanspruchnahme eines solchen Biotops nur auf der Grundlage einer von der unteren Naturschutzbehörde zu erteilenden Ausnahme oder einer Befreiung gem. § 67 Abs. 1 Ziffer 1 in Verbindung mit § 30 Abs. 4 BNatSchG möglich. Die Stadt Bielefeld kann als Gemeinde hierzu im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Ausnahme oder eine Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG beantragen. Die Ausnahme bzw. Befreiung ist Voraussetzung dafür, dass der B-Plan als Satzung beschlossen werden kann.	
		Es folgen Ausführungen zu den Inhalten eines Ausnahmeantrags und zum Verfahren.	Die in der Stellungnahme enthaltenen Anforderungen an die Beantragung einer Ausnahme wurden an den Fachgutachter weitergeleitet und durch ihn berücksichtigt.

		3.) Artenschutz Das 2010 im Auftrag der Bodelschwingh´schen Stiftungen erstellte artenschutzrechtliche Fachgutachten kann aufgrund des langen Zeitraumes nicht mehr als Beurteilungsgrundlage für den Bebauungsplan herangezogen werden. Daher ist im weiteren Verfahren ein neues Gutachten zu erstellen. In dem neuen Gutachten hat ein Fachgutachter zu prüfen und in einem Fachgutachten darzulegen, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist, und ob ggf. ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann. *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) im 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. **Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde** Grundwasserschutz/WSG Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken. Altlasten und Altstandorte Es sind keine Altlastenstandorte vorhanden. Bodenschutz Es sind keine schutzwürdigen Böden betroffen. **Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer** Gewässerökologie Gewässerökologische Belange sind nicht betroffen. Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Das Niederschlagswasser des Planungsgebietes 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 zurzeit geregelten Abwasserbeseitigungspflicht nicht	Ein Fachgutachten zum Artenschutz wurde beauftragt. Die dazu in der Stellungnahme benannten Informationen und Anforderungen wurden an den Fachgutachter weitergeleitet. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen mit Bezug auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen bei Rodung von Gehölzen mit Höhlen sowie bei Gehölzschnitt an Höhlenbäumen durchzuführen: Als Fledermausquartiere potenziell geeignete Baumhöhlen sind vor Rodung durch geeignete Fledermausquartiere zu ersetzen. Da eine Rodung solcher Bäume und Gehölze nicht absehbar und zur Umsetzung des Bebauungsplans allenfalls in geringem Umfang erforderlich ist, werden diesbezüglich keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, es erfolgt jedoch ein Hinweis auf die im Falle einer Rodung erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen. Da es sich gemäß § 13a BauGB um eine Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Kenntnisnahme Ein Entwässerungskonzept wurde beauftragt und Festsetzungen die Niederschlagsentwässerung betreffend in den Bebauungsplan aufgenommen (Leitungsrechte, Begrünung von Flachdächern). Der Gutachter hat die Ergebnisse des Gutachtens abgestimmt.

		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). Es ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen, das mit dem Umweltamt und dem Umweltbetrieb abzustimmen ist. <u>Hochwasserschutz</u> Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.	Kenntnisnahme
1.16	Bauamt -600.72-	**Stellungnahme als Untere Denkmalbehörde** Eckardtsheim ist ein traditionsreicher Standort mit eigener, besonderer Identität. Vor allem die frühen Bauwerke mit ihrer kleinteiligen Maßstäblichkeit prägen das charakteristische Ortsbild. Zur Wahrung der baulichen Prägung, sind die erhaltenswerten baulichen Strukturen – auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen – bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen. Um diesem Anspruch Nachdruck zu verleihen, sollte die erhaltenswerte Bausubstanz daher benannt, ggf. beschrieben und auch zeichnerisch in die informelle Ortsentwicklungsplanung aufgenommen werden. Neben der Eckhardtskirche (Paracelsusweg 6), dem Eichhof (Eichhofweg 30), "Neu Aram" (Paracelsusweg 5) und der "Guten Hoffnung" (Paracelsusweg 7) sind hier vor allem die Gebäude der Vorkriegszeit aufzunehmen. Diese Gebäude sollten für künftige Planungen richtungsweisend in Bezug z.B. von Materialität, Dachform, Maßstäblichkeit/ Kubatur, Bezug zum öffentlichen Raum, usw. sein. In wie weit die Gebäude und der Städtebau der Nachkriegszeit prägend ist, ist zu überprüfen und ebenfalls darzustellen. Wenn sich die Ergebnisse aus der Analyse des prägenden ·Bestandes dann in B-Plan-Festsetzungen niederschlagen, könnte sichergestellt werden, dass die bauliche Identität von Eckardtsheim gestärkt wird. 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.	Der das Plangebiet und seine nähere Umgebung baulich prägende Gebäudebestand wird in der Begründung des Bebauungsplans benannt. Der Bebauungsplan greift nicht in erhaltenswerte bauliche Strukturen ein, insbesondere sind keine Abrisse geplant. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Kubatur der Neubauten sowie Festsetzungen zur Materialwahl von Fassaden und Dächern berücksichtigen die umgebende, allerdings im Hinblick auf Materialität, Farbgebung, Dachformen und Bezug zum öffentlichen Raum heterogene Bebauung. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Balkonfenster und -türen erreicht werden können, einbruchhemmende Produkte eingebaut werden. Dies steigert den Wohnwert und das Sicherheitsgefühle 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 Bebauungsplanung.
2.1 b	Polizeipräsidium Bielefeld Dir. V / Führungsstelle -Anhörung	Aus verkehrlicher polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
2.3	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe	*(Die übermittelte Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Ortsentwicklungsplanung, nicht auf den Bebauungsplan)*	
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 Dezernats 32 (Bezirksplanungsbehörde): Das regionalplanerische Anpassungsverfahren gem. § 34 LPlG ist hierzu noch anhängig und noch nicht abgeschlossen. Eine Fortsetzung der Bauleitplanung kann erst nach einem positiven Ausgang dieses Anpassungsverfahren erfolgen. Ich weise darauf hin, dass eine entsprechende regionalplanerische Anpassung aus dieser Stellungnahme nicht hergeleitet werden kann.	Kenntnisnahme Das Anpassungsverfahren wurde im Rahmen der parallel bearbeiteten Änderung des Flächennutzungsplans mit positivem Ausgang abgeschlossen.
2.8	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe, Dienstgebäude Minden	Bei dem Laubholzbestand auf den Flurstücken 464 tlw. und 465 tlw. in der Gemarkung Sennestadt, Flur 14, handelt es sich um Wald im Sinne des Gesetzes. Den Aussagen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist zu entnehmen, dass eine Entwicklung im baulichen Innenbereich vorgesehen ist. Dennoch soll ein B-Plan aufgestellt werden, da die sichere Beurteilungsgrundlage für Genehmigungen nach § 34 BauGB fehlt. Aus forstbehördlicher Sicht besteht somit eine unklare Sachlage. Sofern die Waldfläche im künftigen Bebauungsplan für eine andere Nutzung vorgesehen ist, müsste im Rahmen der Planaufstellung die Themen Notwendigkeit der Umnutzung und Ersatzaufforstung abgearbeitet werden. Sofern jedoch Waldflächen in einem Gebiet nach § 34 BauGB für eine andere Nutzung umgewandelt werden sollten, bedarf es keiner Genehmigung (und Benennung einer Ersatzaufforstung)	Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich der Ortschaft Eckardtsheim gemäß § 34 BauGB. Dies wird in der Begründung klargestellt.

		durch die Forstbehörde, siehe dazu § 43 (1) LFoG NW. Grundsätzlich ist anzumerken, dass im Hinblick auf die gewünschte landschaftliche Einbindung und Erhaltung der „Eckardtsheimer Parklandschaft“ der weitgehende Erhalt der mit Bäumen bestandenen Flächen in die weiteren Planungen aufgenommen werden sollte.	Der nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als erhaltenswert eingeschätzte Baumbestand im Plangebiet wird durch Erhaltungsbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gesichert.
2.9	Landwirtschaftskammer NRW Kreisstelle Herford Bielefeld	*(Die Stellungnahme enthält keine Hinweise zum B-Plan I/St 57)*	
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. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet 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 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 der Privatstraßen 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
2.12.1	Stadtwerke 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. In der Ratssitzung am 27.1. 2011 haben die Stadtwerke 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 Schwerpunktziele vor: • Senkung des CO_2-Ausstoßes, Erreichen einer hohen KWK-Quote 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 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, Versorgung benachbar-	Kenntnisnahme, die Stadtwerke werden im weiteren Verfahren erneut beteiligt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme

		ter, größerer Gebäude, Mikro SHKVV, Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung im Abschnitt Ver-/ und Entsorgung um den 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 den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's- sicherzustellen.“ Eine Nahwärmeinsel bietet sich u.E. für den Einsatz im betrachteten Gebiet direkt an.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Projektentwickler haben zugesagt, entsprechende Lösungen zu prüfen. Da das Energieeinsparungsgesetz unabhängig vom Bebauungsplan bereits hohe Standards setzt und der Bebauungsplan sich auf bodenrechtlich relevante Aspekte beschränkt, wird von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan jedoch abgesehen.
2.12.2	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 Eckardtsheim 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 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 Mitlegung geplant.	Kenntnisnahme: Bei einem Ausbau der Werkhofstraße zur Übernahme in öffentliche Trägerschaft sind die vorhandenen Gasleitungen zu berücksichtigen. Einzelne Hausanschlüsse müssen bei Umsetzung der Planung ggf. verlegt werden.
2.16	PLEdocGmbH	Von uns verwaltete Versorgungsanlagen sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf einer erneuten Abstimmung mit uns.	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	Kenntnisnahme
2.19	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	*(nach den beigefügten Lageplänen sind im Gebiet des Bebauungsplans keine Anlagen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen betroffen).*	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 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. Beim Areal 56 handelt es sich um eine Parklandschaft mit schönem altem Baumbestand. In den Planungen sollten hier Brücken mit weiten lichten Räumen bei den Bächen, sowie 20m Randstreifen beiderseits der Bäche als Klimaschneise und Biotop-Vernetzungsachse geplant werden. Alte Bäume und Baumgruppen sind unbedingt zu erhalten!	Eine genaue Bestandsaufnahme unter Artenschutzaspekten wurde durchgeführt. Mit Ausnahme der Werkhofstraße, die in ihrer vorhandenen Trasse gesichert und geringfügig verbreitert wird, greift der Bebauungsplan I/St 56 nicht in Bachrandbereiche ein. Ein Erhalt des nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als erhaltenswert eingeschätzten Altbaumbestandes wird im Bebauungsplan berücksichtigt.