Anlage

A

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

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

Stand: Entwurf; März 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Sennestadt

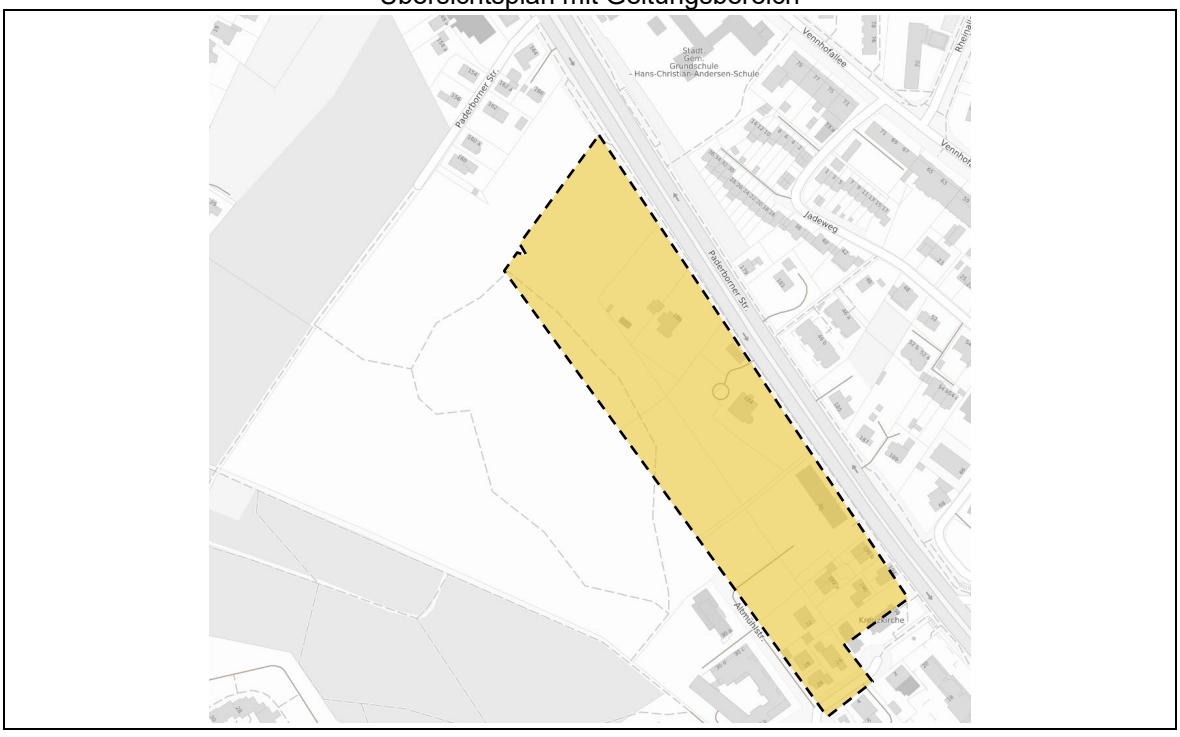
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50

„Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen i.S.d. §§ 3(1) und 4 (1) BauGB, Prüfaufträge der Politik

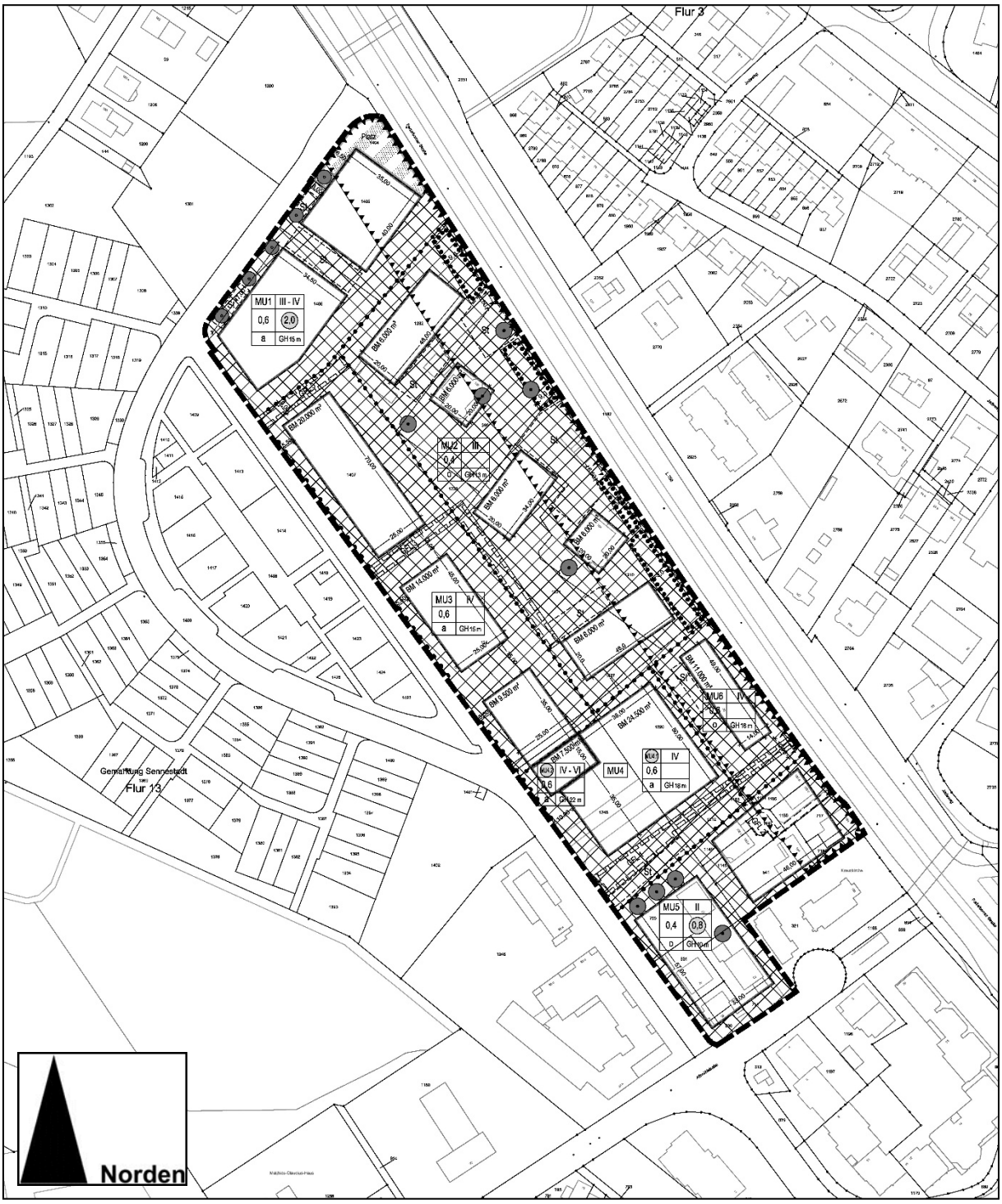
Entwurf
März 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld
600.52

Nutzungsplan (ohne Maßstab, schwarz-weiß Darstellung)
Stand: Vorentwurf, Juni 2021



Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Allgemeines:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 15.04.2021 – den Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ gefasst. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde am 21.09.2021 im Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung der Bezirksvertretung Sennestadt am 16.09.2021 gefasst.

Auf einen allgemeinen Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist wegen der Covid-19-Pandemie verzichtet worden. Als Ersatz sind individuelle Erörterungstermine angeboten worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15.11.2021 bis zum 10.12.2021 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.11.2021 um Stellungnahme bis zum 17.12.2021 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen werden in den folgenden Abschnitten wiedergegeben:

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

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

3. Prüfaufträge der Politik

4. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren
   Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

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

zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum	Stellungnahme der Verwaltung
1	**Einwender 1** Schreiben vom 10.12.2021 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir hinsichtlich der planungsrechtlichen Sicherung von Erschließungsalternativen des Villenviertels folgende Anregungen geben: <u>Anschluss Grundstück Paderborner Str. 180 an Planstr. 2 nur über Flurstück 1232</u> Wir begrüßen den direkten Anschluss des Grundstücks „Paderborner Str. 180“ (Flurstücke 1232, 390 und 1233) über das Flurstück 1232 an die Planstraße 2. Eine weitere Erschließungsoption an die Planstraße 2 über das Flurstück 1233 lehnen wir aus folgenden Gründen ab: Für das Grundstück existiert bereits eine Erschließung über die Paderborner Straße L 756. Die Zufahrt über die Paderborner Str. gilt für die Bestandsimmobilie und ist völlig unabhängig vom Bebauungsplan der Klimaschutzsiedlung. Demzufolge wird für das Flurstück 390 und 1233 keine weitere Erschließung benötigt. Sollte eine andere Nutzung des Baufensters auf dem Flurstück 390 später geplant sein, würde die Erschließung an die Planstraße 2 ebenfalls über das Flurstück 1232 erfolgen können. Die Erschließung des Nachbargrundstücks (Flurstück 1210 + 1221) sollte demnach bspw. über das direkt angrenzende Flurstück 1247 erfolgen. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass in der Anlage B-10, Punkt 5.1.“Verkehr und Erschließung“ von „möglichst kurzen GFL 3-Flächen“ die Rede ist. „In Anlehnung an die Planung von Prof. Reichow und dem flächensparenden Umgang mit Grund und	Im Zuge der Überarbeitung des Vorentwurfes wurde die alternative Erschließung der Villengrundstücke in Hinblick auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung von den vorgeschlagenen 2 Zuwegungen auf eine zentrale Zuwegung auf den Flurstücken 1407 und 1247 verringert. Den Abschluss dieser Zuwegung bildet ein Wendehammer auf den Flurstücken 1407, 1247, 1233 und 1221 *(vgl. Nutzungsplan)*. Von diesem ist vorgesehen, mittels eines weiteren Geh-, Fahr- , und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger (ohne zeichnerische Festsetzung) in einer Breite von mind. 4,75 m die Erschließung eigenständig auf die konkreten Planungen abzustimmen und zu verorten. Damit ist sichergestellt, dass alle zusätzlichen Baufenster im MU 2 über eine Erschließungsmöglichkeit an die Planstraße 2 der Klimaschutzsiedlung verfügen. **Der Anregung des flächensparenden Umganges wird damit gefolgt.** **Die vorgeschlagenen Positionen für die Erschließung werden zur Kenntnis genommen, ihnen kann nicht gefolgt werden.**

	Boden“ würde eine Erschließung des Nachbargrundstücks über das Flurstück 1247 somit eine möglichst kurze Zuwegung an die Planstraße 2 ermöglichen. Im Zuge dieser Teiländerungen des Bebauungsplanes (Erschließungsoptionen Villenviertel) möchten wir bitten, folgende Sachverhalte und Fragestellungen bei der Überprüfung der anstehenden Änderungen zu beachten und miteinzubeziehen: 1. Wir möchten für das Grundstück Paderborner Str. 180 (Flurstücke 1232, 390 u. 1233) eine bessere bauliche Auslastung erzielen. Aus diesem Grund fragen wir an, ob eine Erweiterung der bisher festgelegten Baufelder und dementsprechend eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erhöhung der jeweiligen Baumassen nachträglich noch möglich ist. Auffällig ist, dass die angrenzenden Nachbargrundstücke, bei vergleichbar großen und auch kleineren Grundstücken, eine deutlich bessere bauliche Auslastung und höhere Baumasse haben. 2. Ist eine Verschiebung der bestehenden Baufelder möglich? 3. Ist eine Verschiebung und/oder Vergrößerung der bestehenden Einfahrt über die Paderborner Str. L 756 möglich?	Zu 1. und 2.: Anlass und Ziel der vorliegenden ersten Änderung des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung der Erschließung aller Villengrundstücke, sofern die Erschließung auf Grund der Bestandssicherheit nicht gegeben ist. Der städtebauliche Gedanke, das sogenannte Villenviertel mit einer geringeren baulichen Dichte zu bestärken und damit seinen Charakter zu erhalten – wie in der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ beschrieben - bleibt bestehen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Zu 3. Die bestehenden Zufahrten in einer Breite von 6,50 m genießen Bestandsschutz in Lage und Auslastung (d.h. für die bestehenden und genehmigten Nutzungen auf dem Flurstück 390). Die Verschiebung oder Vergrößerung der Zufahrt obliegt einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers, welcher seine Zustimmung nicht erteilt hat *(vgl. dazu auch die Stellungnahme von Str.NRW vom 27.12.2021, TÖB 2.3)*. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
2	**Einwender 2** **Schreiben vom 07.12.2021** Wir nehmen zu dem Planentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ST50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände" nachfolgend Stellung. Dabei sehen wir zunächst von einer Stellungnahme zum Planungsanlass ab. Dass aus hiesiger Sicht ein Planungsver-	

	fahren zur Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich ist, hatten wir ausführlich erläutert. Im Sinne einer konstruktiven Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld fokussieren wir uns auf nachfolgende Themen. **<u>Änderungsbereich</u>** Mit dem Änderungsbereich sind wir nicht einverstanden. Anlass für die Änderung des Bebauungsplans aus Sicht der Stadt Bielefeld ist die Erschließung der sog. „Villengrundstücke" die auf absehbare Zeit über die Paderborner Straße nicht möglich erscheint. Vor diesem Hintergrund haben wir vorgeschlagen und schlagen weiterhin vor, eine Begrenzung des Änderungsbereichs auf die beiden zu erschließenden Villengrundstücke sowie deren Nachbargrundstücke parallel zur Planstraße 2 (siehe anliegende Skizze). Weitere Grundstücke werden für die ordnungsgemäße Erschließung der beiden Villengrundstücke in keiner Weise benötigt. Die herauszunehmenden Grundstücke stehen u. a. in unserem Eigentum. Als Eigentümerin wünschen wir eine schnelle Sicherheit für das Planungsrecht dieser für die innere Erschließung der beiden „Villengrundstücke“ nicht erforderlichen Flächen. Die Projektierung und Vermarktung dieser Flächen ist derzeit aufgrund des Änderungsverfahrens nicht sinnvoll möglich. Es macht aber im Hinblick auf den Planungsanlass überhaupt keinen Sinn, diese Flächen zu blockieren. Auch aus den offengelegten Planentwürfen folgt, dass der Vorschlag der Verwaltung für die Planänderung ohne die Grundstücksflächen auskommt, die wir in der Anlage aus dem Änderungsbereich herausgenommen haben. Wir stellen also fest, dass es keinen Anlass für die Größe des Änderungsbereichs gibt. **<u>Erschließungsvorschlag</u>** Die Änderungsplanung sieht eine Erschließung über zwei Geh-, Fahr- Und Leitungsrechte vor („GFL 3") mit einer Breite von 6 m, einmal nördlich auf Flurstück 1407, einmal südlich auf Flurstücks 1407 Und des Weiteren auf dem Flurstücks 1221. Diese Konzeption macht unsere Planung unmöglich. Sie führt zu	Der Änderungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet alle Grundstücke des Villenviertels und seine anliegenden Grundstücke. Da im Zuge der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung die Erschließung der Villengrundstücke an die Klimaschutzsiedlung geprüft und dargelegt wird, ist es notwendig alle anliegenden Grundstücke mit in den Geltungsbereich aufzunehmen, um alle Erschließungsalternativen zu prüfen und festzusetzen. Nach erfolgtem Entwurfsbeschluss mit anschließender Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 (2) und 4 (2) BauGB können Bauvorhaben auf Basis des § 33 (1) BauGB genehmigt werden. Eine frühere Genehmigung i.S.d. § 33 (2) BauGB kann bereits vorab möglich sein, sofern die Kriterien des § 33 (1) BauGB erfüllt werden. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Im Zuge der Abwägung wurden die beiden Zufahrten des Vorentwurfes in eine gemeinsame Zufahrt zusammengelegt. Diese befindet sich nun jeweils hälftig auf den beiden Flurstücken 1247 und 1407. Die Wendeanlage reicht auch auf die Flurstücke 1233 und 1221 und bildet damit die Grundlage zur alternativen Erschließung der drei unbebauten Baufenster.

	einem weitreichenden Flächenverlust, ohne dass dies erforderlich wäre. Wir fordern, dass die Zuwegung auf der Südseite des Flurstücks 1407 mittig auf die Grenze der Flurstücke 1407 und 1247 zentriert wird und ggf. mit einem „Öffnungstrichter" versehen wird — beide Villengrundstücke (Flurstücke 1221/1210 und 1232/1233/390) werden damit gleichzeitig erschlossen. Ab dort soll der Verlauf der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht mehr vorgeschrieben, sondern den jeweiligen Eigentümern, die mit dieser Zuwegung bereits vollständig und ausreichend erschlossen sind, selbst überlassen werden. Die Zentrierung der Wegefläche zwischen den Flurstücken 1407 Und 1247 ist deshalb erforderlich, weil nach der bisherigen Plankonzeption Pkw-Stellplätze ausschließlich im Baufeld vorgesehen sind und deshalb eine Tiefgarageneinfahrt erfordern. Diese muss aufgrund der Festsetzungen seitlich der Baufenster liegen. Die jetzige Planung verhindert eine ordnungsgemäße Einfahrt in eine Tiefgarage unter einen Gebäudekomplex auf dem Flurstück 1407. Die Wegefläche muss also mittig zwischen die beiden Baufenster (im Norden Flurstück 1407 und im Süden Flurstück 1247) gesetzt werden, um von dort für beide Baufelder eine Zufahrt in eine Tiefgarage zu ermöglichen. Die vorgesehene Zuwegung auf der Nordseite des Flurstücks 1407 ist ganz zu streichen. Die vorerwähnte Zufahrt zwischen den Flurstücken 1407 und 1247 reicht vollkommen aus. Hinzu kommt, dass noch nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch an dieser Stelle eine Tiefgaragenzufahrt beabsichtigt ist, die durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unmöglich würde. Die Sinnhaftigkeit der Erschließung an dieser Stelle ist vor dem Hintergrund des Baufensters auf dem erschlossenen „Villengrundstück" ohnehin nicht erkennbar. Die Fahrbewegungen, die auf dieser Zufahrt entstehen, stören die Wohnnutzungen nördlich und südlich der Wegetrasse und auch im Bereich des erschlossenen Grundstücks. Störungen sollen durch die Begrenzung auf eine Sticherschließung vermieden werden.	**Der Anregung wird gefolgt.**

	Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, warum bei der vorgesehenen Wegelänge von unter 50 m eine Breite von 6 m für die Wegefläche erforderlich sein soll. Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen fordern wir eine Breite von 4,50 m, wie das grundsätzlich im Ursprungsplangebiet auch vorgesehen wird. Zusammenfassung: Wir fordern zur Vermeidung von Oberflächenversiegelungen Und unnötigem Flächenverbrauch die Anzahl und Breite der Zuwegungen auf ein Minimum zu begrenzen. Es reicht vollkommen aus, eine zentrale Erschließung beider Villengrundstücke zwischen den Flurstücken 1407 Und 1247 herzustellen. Die Zuwegungsfläche ist in der Breite auf 4,50 m zu reduzieren. Ausreichende „Schleppkurven" können durch Öffnungstrichter und auf den begünstigten „Villengrundstücken" entstehen, nicht zu unseren Lasten.	Die erforderliche Wegebreite ist von 6,0 m auf 5,50 m reduziert worden und entspricht damit den gängigen Regelwerken *(hier: RaSt 06).* Eine weitere Verringerung der Breite kann an dieser Stelle nicht mitgetragen werden, da auf Grund der erforderlichen Schleppkurven und Fahrzeugradien diese Flächen benötigt werden. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
	<u>Nutzungskatalog</u> Es entspricht dem Ergebnis der Gespräche zwischen der Verwaltung, der Politik und uns, dass Anlass der B-Plan Änderung ausschließlich die nachträgliche Erschließung der beiden „Villengrundstücke" ist. Demgemäß wurde der Nutzungskatalog im Änderungsbereich bislang nicht geändert. In den Planunterlagen klingt dagegen immer wieder an, dass auch der Nutzungskatalog einer Prüfung unterzogen werden soll. Wir fordern deshalb vorsorglich, dass Art und Maß der baulichen Nutzungen nicht geändert werden. Der Nutzungskatalog bildete das „fein austarierte" Ergebnis einer Berücksichtigung von benachbarten Nutzungen mit dem Ziel, möglichst Wohnnutzung auf den Grundstücken der Sennestadt GmbH im Bereich MU3 zu ermöglichen Und die besonders qualifizierte Wohnnutzung im Bereich der benachbarten Klimaschutzsiedlung nicht zu beeinträchtigen. Diese Planungskonzeption würde durch eine Änderung des Nutzungskatalogs ebenso in Frage gestellt wie durch eine Ausweitung der Baumas-	Da es zu keiner Anpassung des Nutzungskataloges kommt, werden **die Hinweise zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wurde an den Entwurf angepasst.

	sen und überbaubaren Grundstücksflächen, die im gesamten Änderungsbereich ebenfalls abgelehnt werden. Zusammenfassung: Die Formulierung auf Seite 7 (B-4) der Anlage B zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/ST50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schilling-Gelände", wonach auch der Nutzungskatalog einer Überprüfung unterzogen werden soll, lehnen wir kategorisch ab. **Fazit:** Wir fordern, eine mittig auf der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1407 und 1247 gelegene private Erschließung der beiden Villengrundstücke in einer Breite von 4,50 Metern vorzusehen und auf eine weitere Zuwegung sowie die Überarbeitung des Nutzungskataloges zu verzichten. Unter dieser Voraussetzung und mit Blick auf die vorgesehene befristete Festsetzung werden wir der Planung zustimmen und eine Umsetzung der Planung auch ermöglichen. 	

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

Im Folgenden werden die thematisch sortierten Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Untere Naturschutzbehörde (360.21) 16.12.2021	Durch die Planung der zusätzlichen Erschließung lässt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ableiten. Dies begründet sich darin, dass ein Großteil der nun neu zu versiegelnden Fläche bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 50 als versiegelte Fläche bilanziert wurde. Zudem wurden die durch die zusätzliche Erschließungsplanung überplanten Biotope bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 50 bereits vollständig im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen.	Die Anregungen werden in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
	Untere Wasserbehörde/ Oberflächengewässer (360.21) 16.12.2021	Dem vorliegenden Änderungsentwurf kann seitens der Unteren Wasserbehörde unter folgenden Randbedingungen zugestimmt werden. 1. Das abgestimmte Entwässerungskonzept mit dem Höhenkonzept (Büro Röver, Stand Juli 2019) für die privaten Baugrundstücke, für die privaten Gemeinschaftsflächen und für die öffentlichen Flächen ist ebenfalls im Bereich des "Villenviertels" umzusetzen. 2. Für jedes Baugrundstück, für die privaten Gemeinschaftsanlagen und für öffentliche Versickerungsanlagen sind die entsprechenden prüffähigen Wasserrechtsanträge bei der Unteren Wasserbehörde (Abschnitt 360.41) vorzulegen. 3. Erfüllt der jeweilige Erschließungsträger seine Verpflichtung der Entwässerungsplanung nicht, kann für das betroffene Grundstück keine wasserrechtliche Versickerungserlaubnis in Aussicht gestellt werden. In diesem Fall kann die Unteren Wasserbehörde einer baurechtlichen Genehmigung nicht zu zustimmen.	Die Entwässerungsplanung ist nicht Anlass und Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes. Das Erschließungs- und Entwässerungskonzept des Büro Röver aus 2019 hat weiterhin Bestand. Darüberhinausgehende Erfordernisse der Regelungen im Zuge der 1. Änderung sind nicht erkennbar. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.16	Untere Denkmalschutzbehörde 03.12.2021	Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Bas. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.	Keine Bedenken.
2.3	Landesbetrieb Straßen NRW Regionalniederlassung OWL 27.12.2021	Die Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt müssen entlang der gesamten Strecke der Landesstraße 756 festgesetzt werden (gem. Punkt 6.4 der PlanzV). Die bestehenden Zufahrten (Paderborner Straße Nr. 180,184,190 a+b und 194) genießen nur Bestandsschutz und müssen lagegenau in den Plan eingetragen werden. Bei Umnutzung, Abriss, Anbau oder Neubau entfällt der Bestandsschutz. Diese Flächen sind dann rückwärtig zu erschließen. Die rückwärtige Erschließung muss jetzt schon im Plan dargestellt und gesichert werden. Der eingetragene Einfahrtsbereich bei der Firma Piening (L 756, Abs. 26, Station ~3.800) muss herausgenommen werden, da dort keine Zufahrt besteht. Fa. Piening ist bereits ausreichend rückwärtig erschlossen. Die Neuanlage einer Zufahrt ist nicht genehmigungsfähig. Solange die vorgenannten Punkte nicht berücksichtigt werden, bestehen seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe, gegen die vorliegende Planung erhebliche Bedenken. Es wird um weitere Beteiligung und Mitteilung der Rechtskraft gebeten.	Die Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten werden entlang der gesamten Strecke festgesetzt. **Der Anregung wird gefolgt.** Die bestehenden Zu- und Abfahrten sind lagegenau eingetragen. **Der Anregung wird gefolgt.** Die Zufahrt der Firma Piening wird entfernt. **Der Anregung wird gefolgt.**
2.12	Stadtwerke Bielefeld 23.12.2021	Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird laut Schreiben vom 13.12.2021 eine Löschwassermenge von 48 m³/ h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH m nach einer aktuellen Rohrnetzbetrachtung – einfaches Verfahren – bereitstellen. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 331 „Hydrantrichtlinien“ Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert werden. Sollte zusätzlich	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		eine besondere Feuerlöschversorgung (z.B. Überflurhydranten DN 100) gefordert werden, bitten wir Sie, sich in diesem Zusammenhang direkt mit der Bielefelder Netz GmbH, Bereich Strategisches Asset Management, Herrn Möhne, Tel.: 0521-51-4882 in Verbindung zu setzen. Wir weisen darauf hin, dass eine Versorgungsgarantie für Menge und Druck des zu Löschzwecken eingesetzten Trinkwassers seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nicht übernommen werden kann, da Änderungen und temporäre Außerbetriebnahmen des Versorgungsnetzes oder einzelner Teile aus betrieblichen Gründen erforderlich werden können.	
	14.12.2021	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL, Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BiTel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass die Stadtwerke Bielefeld GmbH von der Festlegung des Umfangs- und Detaillierungsgrades für die Ermittlung der Belange der Umwelt bezüglich der vorhandenen und geplanten Versorgungsleitungen nur mittelbar betroffen werden und dich daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die von Ihnen genannten Schutzgüter ergeben. Darüber hinaus teilen wir Ihnen bereits zum jetzigen Verfahrensstand mit, dass die obengenannten Belange von den beabsichtigten Darstellungen/ Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt werden.	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Wir haben jedoch keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/ Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt sind. Bezüglich der Raumwärmeversorgung nehmen wir wie Folgt Stellung: In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende Schwerpunkziele vor: - Senkung des CO2 – Ausstoßes für Bielefeld - Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020 - Ausbau der dezentralen KWK-Stromversorgung - Nutzung der Geothermie „Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wird die Raumwärmeversorgung - Durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inclusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell.“ Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gebäude eine entsprechende Nähe zueinander haben sollten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist. Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4(2) BauGB ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.	Es bestehen keine Bedenken aufgrund einer nur mittelbaren Betroffenheit. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Wärmeversorgung des Geltungsbereiches ist nicht Anlass und Ziel der ersten Änderung des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 wurde das Thema der Wärmeversorgung ausreichend abgewogen und festgesetzt. Diese Festsetzungen haben auch nach Rechtskraft der 1. Änderungen Bestand. Eine Anpassung im Zuge der ersten Änderung ist nicht vorgesehen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.43	Sennestadtverein e.V. 07.12.2022	Der Sennestadtverein hat sich mit den Unterlagen zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Schillinggelände“ befasst. So richtig nachvollziehbar scheint und der Planungsanlass für die Änderung nicht. Dass der Rückbau der Paderborner Straße Voraussetzung für den ursprünglichen Satzungsbeschluss ist, haben wir den damaligen Unterlagen nicht entnommen. Wir hatten in unserer Stellungnahme vom 22.11.2017 die Bedeutung des Rückbaus betont. Der Rückbau war allerdings nur einer der möglichen Varianten der zukünftigen Entwicklung. Ungeachtet dessen haben wir grundsätzlich nicht gegen eine Neuregelung der Erschließung von Flächen innerhalb des Änderungsbereiches einzuwenden. Die Verkehrswege sollen die Flächen im sog. „Villenviertel“, wie es der Plan ausdrückt, nur vorrübergehend rückwärtig erschlossen werden. Vor diesem Hintergrund votieren wir im Interesse einer möglichst geringen Bodenversiegelung und zur Wahrung einer möglichst großen Wohnruhe der betroffenen Grundstücke für eine Begrenzung der Zuwegungen sowohl hinsichtlich der Breite als auch der Anzahl: Eine zentrale Erschließung der beiden Villengrundstücke mit der im B-Plan üblichen Wegebreite von 4,50 m ist ausreichend. Sollten im weiteren Verfahren zusätzliche Änderungen des Bebauungsplanes hinzukommen, melden wir vorsorglich erhebliche Bedenken bei Änderungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Stellplätzen und Tiefgaragen sowie zu den örtlichen Bauvorschriften an. Wir sehen in den bestehenden Festsetzungen sehr gut begründet und abgewogenen Lösungen zum Erhalt und zur Fortentwicklung des Ortsbildes in Sennestadt. Wir erwarten, dass die Qualität für die Sennestadt verbindlich erhalten bleibt.	Auf Grund der Anforderungen des Begegnungsverkehres und der der Feuerwehr ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m erforderlich. Diese entspricht dem gültigen Regelwerk. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen:

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)
2.1a – Polizeipräsidium Direktion K7KK 34 KP/O
2.1b – Polizeipräsidium Bielefeld
2.4 – Die Autobahn GmbH des Bundes
2.7 – Bezirksregierung Detmold – Dezernat 33B –
2.10 – Deutsche Telekom Technik GmbH
2.11 – Vodafone NRW GmbH
2.15 – Westnetz GmbH
2.16 – Pledoc GmbH
2.17 – Gascade Gastransport GmbH
2.19 – Gasunie Deutschland Transport Service GmbH
2.20 – Avacon AG Prozesssteuerung – DGP
2.21 – tenneT TSO GmbH
2.22 – Amprion GmbH
2.25 – Evangelische Kirche von Westfalen – Das Landeskirchenamt – Baureferat
2.34 – Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

3. Prüfaufträge der Politik

Die **Bezirksvertretung Sennestadt hat in Ihrer Sitzung am 16.09.2021** folgende Prüfaufträge formuliert:

Die Bezirksvertretung Sennestadt fasst unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Prüfaufträge folgenden Beschluss:

3. Ist eine Verkleinerung der Erschließungswege auf 4,5 m möglich?
4. Ist die Reduzierung auf eine Zuwegung mit Abbiegemöglichkeiten nach links und rechts möglich?
5. Können die Zuwegungen mittig zwischen den Baufeldern liegen?
6. Kann auf der Seite A4, letzter Satz die Begrifflichkeit „Bestandsschutz“ eindeutiger formuliert werden?
7. Ist eine Erschließung über einen nördlichen und einen südlichen Stichweg links und rechts der Baufelder ohne weitere Versiegelung realisierbar?

Die Verwaltung nimmt wie Folgt dazu Stellung:

Zu 3.
Die Reduzierung der Breite des Erschließungsweges auf 4,50 m ist auf Grund der Bestimmungen der RaSt 06 nicht möglich. Eine Reduzierung von 6,0 m auf 5,50 m im GFL 3 und eine Reduzierung auf > 4,75 m im nicht zeichnerisch festgesetzten GFL ist vorgenommen worden.

Zu 4. und 5.
Wie dem Nutzungsplan des Entwurfes zu entnehmen, sind die Zufahrten von zwei auf eine reduziert worden und sollen zwischen die angeregten Baufenster festgesetzt werden.

Zu 6.
Eine Konkretisierung der Begrifflichkeit im Rahmen der textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich, weil es sich hierbei um eine hinreichend rechtlich gesicherte Begrifflichkeit handelt.
Gemeint ist, dass die GFL 3 Fläche nicht zurückgebaut werden muss (aber kann), wenn es zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein sollte, die Villengrundstücke direkt an die Paderborner Straße anzuschließen.

Zu 7.
Eine Erschließung geht immer mit einer Versiegelung einher. Auch auf Grund der Anregungen der Klima- und Bodenschutzes, wird die Anregung aufgenommen, dass wasserdurchlässige Materialien wünschenswert sind.

4. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

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

Die Plankonzeption (Vorentwurf) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

- **Nutzungsplan**
  - Änderung der GFL Flächen
  - Eintragung der Kanalführung und entsprechender L-Flächen
  - Anpassung der Zu- und Abfahrtsverbote
  - Entfernen einer einzelnen Zufahrt

- **Textliche Festsetzungen**
  - Aufnahme zu Hinweisen Kampfmittel, Kanalfreihaltung, Spülfahrzeuge
  - Konkretisierung der Materialien im Bereich GFL 3 und nicht zeichnerisch festgesetztes GFL, Festsetzung eines Leitungsrechtes und nicht zu überbaubarer Flächen

- **Begründung und Umweltbericht**
  - Anpassungen im Bereich Flächennutzungsplan, Anlass und Ziel der Planung, in dem Kapitel Ver- und Entsorgung
  - Ergänzungen in den Kapiteln Verfahren, Kosten und Auswirkungen der Planung
  - Aktualisierung der Umweltbelange mittels Umweltbericht (Anlage D)