

## Anlage

**A**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß § 3 (1) BauGB, § 13a i. V. m. § 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren/  
Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf; Oktober 2023

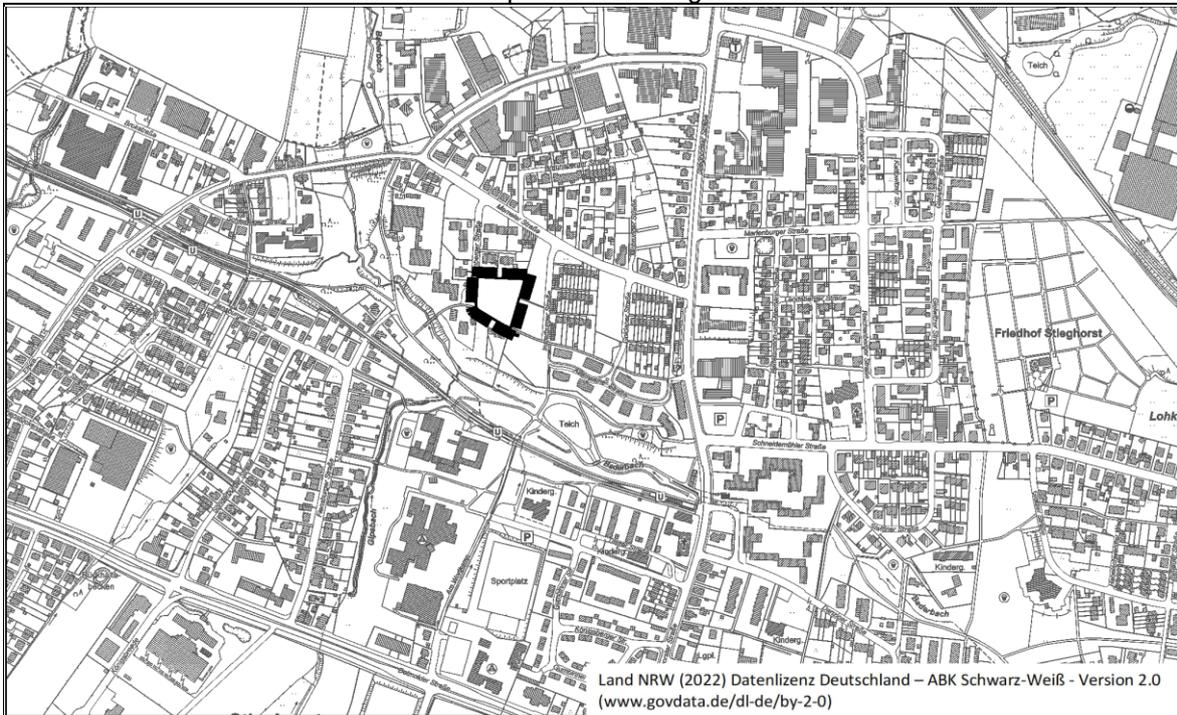
## Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00

### „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“

#### Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Entwurf  
Oktober 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

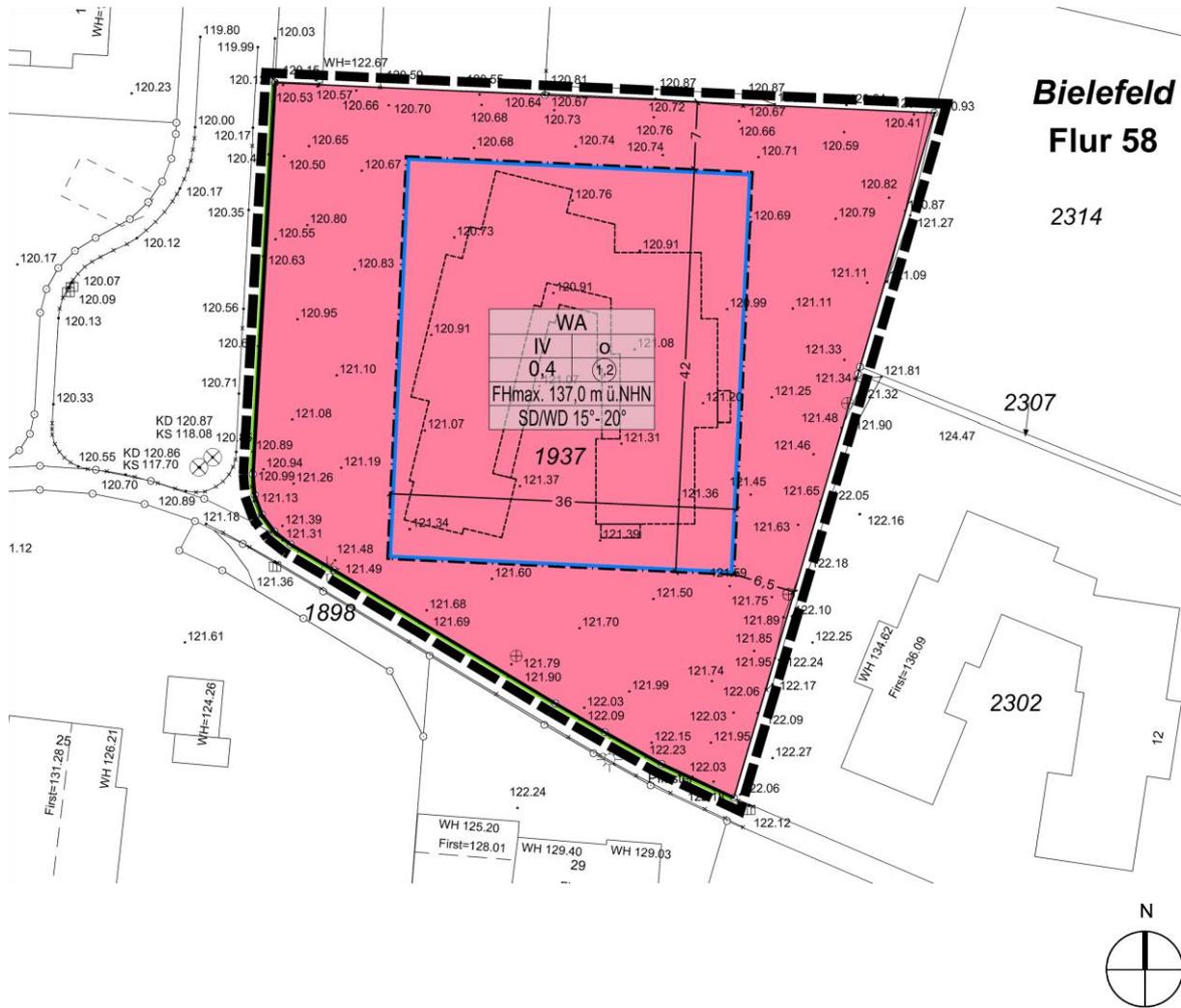


Verfasser:  
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

**Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
Stand: Vorentwurf, August 2022



**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
Stand: Vorentwurf, August 2022



## 1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00

Am 18.10.2022 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Aula der Friedrich Wilhelm Murnau-Gesamtschule die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zu stellen. Der Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist nachfolgend beigefügt (s. S. A - 5 ff.). Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 28.10.2022 in der Bauberatung des Bauamts der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen während des Unterrichts- und Erörterungstermins vorgebracht worden. Die gestellten Fragen konnten überwiegend bereits in der Veranstaltung beantwortet werden. Zu einzelnen Fragestellungen lagen zum Stand Vorentwurf noch keine hinreichenden Kenntnisse vor, so dass eine Prüfung im Zuge des weiteren Verfahrens zugesichert wurde (s. nachfolgend). Darüber hinaus ist in diesem Verfahrensschritt eine weitere Stellungnahme bei der Stadt Bielefeld eingegangen.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit einschließlich der noch zu prüfenden Fragestellungen aus dem Unterrichts- und Erörterungstermin zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Zu klärende Themen aus dem Unterrichts- und Erörterungstermin am 18.10.2022 (vgl. Vermerk auf S. A - 5 ff.)	Befürchtung einer fünfgeschossigen Wirkung der Bebauung in Richtung nördliche Nachbarschaft	Der vorliegende Bebauungsplan soll unter Berücksichtigung der örtlichen Geländeverhältnisse einen vergleichbaren Entwicklungsspielraum eröffnen wie der im Jahr 2010 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 auf den östlich anschließenden Flächen des Wohnquartiers Allensteiner Straße. Ganz wesentlich soll sich der neue Baukörper in Kubatur und Höhenentwicklung am Nachbargebäude Insterburger Straße 12 orientieren, der ohne „überhöhtes“ Sockelgeschoss für eine barrierefreie Erreichbarkeit umgesetzt wurde. Vorliegend werden die Festsetzungen daher so gewählt, dass auch in ihrer Wirkung nur eine maximal viergeschossige Bebauung mit einer Gesamthöhe von ca. 14 m – 14,5 m umgesetzt werden kann. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge der Entwurfsarbeitung auch der Spielraum der maximal zulässigen Firsthöhe unter Berücksichtigung der fortentwickelten Projektplanung überprüft und im Vergleich zum Vorentwurf um 1,5 m reduziert worden. Um eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes zu erreichen, wird

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Telefonleitung im Plangebiet	<p>sich die künftige Geländehöhe im Bereich der überbaubaren Flächen nach dem bisherigen Stand der Projektplanung in einer Höhenlage von ca. 121 m ü. NHN bewegen. Die zum Entwurf angepasste zulässige Firsthöhe wird auf 135,5 m ü. NHN begrenzt. Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung und eine maximal viergeschossige Wirkung auch in Richtung nördliche Nachbarschaft ist auf dieser Grundlage und im Zusammenspiel mit der zulässigen flach geneigten Dachausprägung sichergestellt.</p> <p>Bezüglich der im Plangebiet vorhandenen oberirdisch geführten Leitung sind Abstimmungen zwischen der betroffenen Wohnbaugenossenschaft und der Telekom erfolgt. Im Ergebnis ist eine Berücksichtigung der Leitung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens entbehrlich, da seitens des Versorgungsträgers ohnehin ein Rückbau vorgesehen ist.</p>
2	Stellungnahme aus der Nachbarschaft, Schreiben vom 19.10.2023	<p>Als Teilnehmer der öffentlichen Unterrichtung habe ich die geäußerte Kritik eines östlich der Insterburger Straße gelegenen Anwohners wahrgenommen. Meines Erachtens bezog sie sich jedoch nicht auf den zu erstellenden Bebauungsplan, sondern ausschließlich auf die vergangene und aktuelle Bautätigkeit in der Allensteiner Straße und Insterburger Straße; eine Erschließung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt über die Sackgasse Grünberger Straße.</p> <p>Als direkter Anlieger möchte ich in Anbetracht der Wohn- und Lebenssituation vieler Menschen die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“ ausdrücklich begrüßen.</p>	Die das Planverfahren unterstützende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Vermerk Unterrichts- und Erörterungstermin

Die vorgetragenen planungsrelevanten Äußerungen der Öffentlichkeit sind zusammengefasst und in gekürzter Form sowie thematisch geordnet im Vermerk über diesen Termin wiedergegeben.

### Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünbergstraße“ in der Aula der Friedrich Wilhelm Murnau-Gesamtschule in Stieghorst am 18.10.2022

Beginn: 18.00 Uhr  
Ende: ca. 18.35 Uhr

#### Teilnehmer/innen:

Herr Heinrichsmeier	Bezirksbürgermeister
Frau Goldstein	Bauamt
Frau Machnik	Bezirksamt Heepen
Herr Skarabis	Bezirksamt Heepen
Frau Rosenträger	Planungsbüro Tischmann Loh
Frau Hübner	Planungsbüro Tischmann Loh

Ca. 10 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Herr Heinrichsmeier begrüßt die Anwesenden und leitet kurz in die Veranstaltung ein. Er geht in diesem Zusammenhang auch auf die Möglichkeiten zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme im weiteren Verfahren ein.

Frau Goldstein gibt eine kurze Einführung zum Planverfahren. Sie verweist auf den Verfahrensablauf und die Behandlung der vorgetragenen Stellungnahmen im Zuge des weiteren Verfahrens.

Mittels Beamerpräsentation erläutert Frau Rosenträger zunächst das Planverfahren, in dem man sich erst am Anfang befindet und gibt Hinweise zum Verfahrensablauf auch im Zusammenhang mit dem hier zum Tragen kommenden beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Im Rahmen der derzeit laufenden frühzeitigen Beteiligungsschritte ist es zunächst wichtig, Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise etc. abzufragen, die anschließend ausgewertet werden. Anschließend stellt Frau Rosenträger anhand von Luftbild und Planauszügen die örtlichen Gegebenheiten den Anlass der Planung und das bisher geltende Planungsrecht vor. Das mit der Planung verfolgte wesentliche Ziel der Stadt Bielefeld ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen so anzupassen, dass Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen mit integrierten Wohnangeboten für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden können und hierfür die innerhalb der bestehenden Wohnsiedlung vorhandenen Möglichkeiten der Nachverdichtung (Stichworte Innenentwicklung/Flächenmobilisierung) genutzt werden. Die Plankonzeption sieht vor, dass sich der Neubau in Kubatur und Geschossigkeit am Bestand orientieren soll, hier insbesondere am Baukörper auf dem benachbarten Grundstück Insterburger Straße 12. Das geplante Vorhaben soll von den künftigen Festsetzungen im Bebauungsplan abgedeckt werden, es wird aber kein vorhabenbezogener, sondern ein angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt und damit der grundlegende Rahmen für eine künftige Bebauung vorgegeben. Anhand des Bebauungsplanvorentwurfs stellt sie die geplanten Festsetzungen zu Nutzungsart und Nutzungsmaßen sowie zur überbaubaren Fläche und zur Dachgestaltung vor, die sich insgesamt an den Regelungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ orientieren. Zudem erläutert sie die geplante Erschließung und grundlegende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Zu nachfolgenden Themenbereichen wurden Fragen und Anregungen vorgetragen:

- **Stellplatzsituation und Baustellenverkehr:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsituation im Nahbereich des vorliegenden Plangebiets bereits heute angespannt ist. Zudem sind im Umfeld zuletzt durch die anhaltenden Bauarbeiten und Baufahrzeuge weitere Stellplätze entfallen. Zusätzlich seien die

Straßen durch die Bauarbeiten verdreckt. Durch die Nachverdichtung wird eine weitere Verschlechterung der Situation befürchtet. Zudem wird angemerkt, dass die vorhandenen Stellplätze in der Parkpalette zu teuer seien und deswegen nicht angemietet werden würden.

Herr Heinrichsmeier erwidert, dass er den Unmut der Anwohner über den Baustellenverkehr verstehen kann. Er verweist darauf, dass die Bauarbeiten im angrenzenden Gebiet kurz vor dem Abschluss stehen. Zu den darüber hinaus geäußerten Beschwerden im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen im Umfeld bittet er um bilaterale Gespräche mit der betroffenen Wohnungsbaugesellschaft außerhalb der heutigen Veranstaltung.

Frau Goldstein weist darauf hin, dass die Stadt Bielefeld eine Stellplatzsatzung hat. Der konkrete Stellplatzbedarf hängt demnach auch von der Anzahl der Wohnungen, der Wohnungsgröße und der ÖPNV-Anbindung des Plangebiets ab. Die entsprechende Stellplatzanzahl für das Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Hierbei ist eine „doppelte Belegung“ von Stellplätzen ausgeschlossen. Es ist Aufgabe des Investors im Rahmen der Umsetzung die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf seinem Grundstück bzw. in dessen Nahbereich nachzuweisen, dies schließt im Bedarfsfall bspw. auch eine Tiefgarage ein.

- Maß der baulichen Nutzung/Gebäudevolumen:

Es werden Rückfragen zum geplanten Gebäude und dessen Volumen gestellt. Frau Rosenträger erläutert, dass der Hauptbaukörper innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden muss. Zudem sei eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wodurch die bauliche Ausnutzung des Grundstücks weiter reguliert wird. Frau Rosenträger erläutert weiter, dass der vorliegende Plan aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit sowie des angepassten Baufensters insgesamt mehr Bebauung zulässt als der Ursprungsplan.

- Geschossigkeit:

Die geplante viergeschossige Bebauung wird insbesondere mit Blick auf die nördliche Nachbarschaft kritisiert, da das Gelände nach Norden hin abfällt. Hierzu wird angemerkt, dass der Baukörper für die dortigen Anwohner dann wie ein fünfgeschossiges Gebäude wirken wird.

- Telefonleitung im Plangebiet:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebiets eine (Telefon-)Oberleitung befindet und gefragt was damit passiert. Frau Goldstein erläutert, dass die Leitung im weiteren Verfahren berücksichtigt wird. Frau Rosenträger ergänzt, dass auch die Versorgungsträger frühzeitig im Verfahren beteiligt werden und in diesem Rahmen entsprechende Auskünfte zum Umgang mit dieser Leitung zu erwarten sind.

- Sonstiges:

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor einigen Jahren ein Antrag auf Bebauung für diesen Bereich gestellt wurde. Damals wäre die Anfrage abgelehnt worden mit der Begründung, dass hier nur drei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Herr Heinrichsmeier erläutert hierzu, dass für die vorliegende Planung ein Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt wurde. Diese wird heute vorgestellt.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen mehr vorgebracht werden, beendet Herr Heinrichsmeier die Veranstaltung.

Verfasser: Frau Hübner/Frau Rosenträger, Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld

Datum: 20.10.2022

## 2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.09.2022 um Stellungnahme bis zum 03.11.2022 gebeten. In der folgenden Tabelle werden die eingegangenen Stellungnahmen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Untere Naturschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 09.12.2022	Seitens des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Nutzung des Grundstücks ist vor ca. zwei Jahren aufgegeben worden. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebiets und der nicht vorhandenen Gehölzstrukturen, ist eine Betroffenheit der Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen. Ein Artenschutzgutachten ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Untere Wasserbehörde (Oberflächengewässer), Schreiben des Umweltamts vom 09.12.2022	Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern. Das Plangebiet ist an die Trennkanalisation angeschlossen. Es leitet an dem Kanalstauraum Mecklenburger Straße an der Einleitungsstelle 7/138 in den Baderbach ein. Für das gesamte Einzugsgebiet dieser Einleitung wurde anstatt einer Rückhaltung vor Einleitung der Gewässerretentionsraum (GRR) Baderbach geplant. Der GRR Baderbach konnte bisher nicht umgesetzt werden. Gleichwohl bestehen in diesem Einzelfall keine Bedenken zur Einleitung, weil es sich nur um eine sehr kleine Fläche innerhalb des Einzugsgebiets der Einleitung handelt. Eine Dachbegrünung wirkt sich wegen der Verminderung des Abflusses günstig auf den Wasserhaushalt aus.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine grundsätzliche Ableitung des Niederschlagswassers möglich ist. Nach Mitteilung des Umweltbetriebs/Stadtentwässerung liegt für die Einleitung in den Baderbach eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, die bis zum 30.09.2027 befristet ist. Die Fläche des Plangebiets wurde im Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bereits berücksichtigt. Mit Blick auf eine gesicherte Erschließung bedarf es insofern keiner weitergehenden Regelungen im Bebauungsplan. Hiervon unbenommen soll im Rahmen der Umsetzung Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt werden.
3	Stadwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 28.10.2022	Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation: Es wird mitgeteilt, dass diese Belange von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt werden.  Bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung wird angeregt, das DVGW Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sinngemäß in die Planunterlagen aufgenommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Raumwärmeversorgung: Es wird auf das Energiekonzept 2020 der Stadt Bielefeld, seine Schwerpunktziele und den Ausbau klimafreundlicher, ressourcenschonender Wärmeversorgung hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird ange-regt, die Begründung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen: <i>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch eine dezentrale Wärmeversorgung mittels Wärmepumpe.“</i> Wärmepumpen bieten die Möglichkeit einer effizienten und klimafreundlichen Versorgung. Aufgrund der Lage der zu versorgenden Gebäude im betrachteten Gebiet sowie der umgebenden, existierenden Versorgungsstruktur eignet sich diese Technologie sehr gut für den Einsatz in dem betrachteten Gebiet.</p>	<p>Die Empfehlungen zur Raumwärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information an die Bauausführenden weitergeleitet. Nach bisheriger Kenntnis sollen diese Empfehlungen in der Umsetzung aufgegriffen werden; die bisherige Planung der Baugenossenschaft sieht eine Beheizung des neuen Gebäudes mit Wärmepumpen und eine Warmwasser-versorgung über Durchlauferhitzer vor. Der hierfür erforderliche Strom soll neben dem Bezug aus dem vorhandenen Netz auch vor Ort erzeugt werden – dafür soll eine möglichst große Dachfläche mit PV-Modulen bestückt werden (Eigenstromversorgung und geplantes Mieterstrommodell). Die Planunterlagen werden diesbezüglich sinngemäß ergänzt.</p>
4	moBiel GmbH, Schreiben vom 07.10.2022	<p>Für die bereits gute Beschreibung des ÖPNV-Angebots in Kapitel 4.3 „Planungsrechtliche Inhalte und Festsetzungen“ wird gedankt und mitgeteilt, dass seitens der moBiel GmbH keine Bedenken oder Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen. Es wird um einzelne Korrekturen und Er-</p>	<p>Die ergänzenden Hinweise zur ÖPNV-Anbindung werden zur Kenntnis genommen und sinngemäß in die Entwurfsbegründung aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>gänzungen in der Begründung gebeten. Es handelt sich lediglich um ergänzende Angaben zu den nächstgelegenen StadtBahn-Haltestellen und eine Bezeichnung der Buslinien, zu denen in Stieghorst Anschluss besteht:</p> <p>„Über die im Umfeld vorhandenen Wegebeziehungen sind auch verschiedene ÖPNV-Angebote sehr gut zu erreichen. Im fußläufigen Umfeld befinden sich zwei Haltestellen der Stadtbahnlinie 4 mit Anbindung in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof, sowie weiter Richtung Universität und Lohmannshof. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle ist in ca. 300 m Entfernung südlich des Plangebiets die Haltestelle „Stieghorst Gesamtschule“. Bis zur Stadtbahnendhaltestelle „Stieghorst“ sind es ebenfalls nur 500 m. Die Stadtbahn verkehrt von Montag-Samstag tagsüber mindestens im 10-Minuten-Takt sowie in den Abendstunden und an Sonn-/Feiertagen alle 15 Minuten. Das ÖPNV-Angebot der Stadtbahn wird an der Endhaltestelle Stieghorst durch mehrere Stadtbuslinien ergänzt: Von hier aus bestehen mit den Buslinien 30, 32, 33, 38, 131 und 138 Verbindungen nach Brake, Heepen, Sennestadt, Sieker, Hillegossen und Oerlinghausen. Darüber hinaus werden die ebenfalls fußläufig erreichbaren Haltestellen „Memeler Straße“ und „Allensteiner Straße“ östlich des Plangebiets durch den Nachtbus (N5) bedient. Die Nachtbuslinie N5 verkehrt in den Nächten Fr/Sa, Sa/So am Wochenende auf der Relation Jahnplatz - Sieker - Stieghorst - Ubbedissen - Stieghorst - Sieker - Jahnplatz. Insgesamt sind somit sehr gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet sowohl zu Fuß oder mit dem Fahrrad als auch mit Mitteln des ÖPNV zu erreichen.“</p>	
5	LWL-Archäologie für Westfalen/ Außenstelle Bielefeld, Schreiben vom 18.10.2022	<p>Es wird mitgeteilt, dass das Plangebiet siedlungsgünstig in Hanglage und nahe des Baderbachs liegt. In seiner näheren Umgebung sind vereinzelte Oberflächenfunde aus der Jungsteinzeit und dem Mittelalter zutage getreten. Es kann daher vermutet werden, dass auf dem Areal des Plangebiets Siedlungsspuren aus diesen und/oder anderen Zeitstufen vorhanden sind. Daher wird darum gebeten, den Beginn der geplanten Bodeneingriffe frühzeitig, mindestens jedoch vier Wochen vorher, mit unserem Hause abzustimmen, um eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags durch Mitarbeiter/innen des Hauses</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information an die Bauausführenden weitergeleitet. Der vorliegenden Planung entgegenstehende Belange leiten sich hieraus nicht ab, ein Umgang mit ggf. auftretenden Bodendenkmälern ist grundsätzlich möglich. Die Planunterlagen werden sinngemäß ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>sicherzustellen (LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org). Es wird empfohlen, den Oberbodenabtrag mit einigem Vorlauf vor den eigentlichen Baumaßnahmen durchzuführen. Auf diese Weise können unnötige Bauzeitverzögerungen und dadurch entstehende Mehrkosten vermieden werden, wenn archäologische Befunde auftreten und diese bis zu den erforderlichen Bautiefen fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden müssen. Im Falle einer umfangreichen Befundlage ist für die weitergehende Ausgrabung vom Bauherrn/Veranlasser eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Die Kosten für eine solche weiterführende Ausgrabung gehen aufgrund des Verursacherprinzips gemäß § 27 (1) DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers.</p> <p>Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen.</p> <p>Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist Ihrerseits ein Kettenbagger mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel inkl. Fahrer zu stellen. Andernfalls kann die Maßnahme nicht durchgeführt werden.</p> <p>Der Oberbodenabtrag wird unter Begleitung des LWL im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für Ihre weiteren Planungen ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten zunächst archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.</p> <p>Ein entsprechendes Zeitfenster für den Oberbodenabtrag und eine ggf. anschließende Ausgrabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.</p>	

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

- 6 - Untere Denkmalschutzbehörde (ohne Stellungnahme)
- 7 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O (ohne Stellungnahme)
- 8 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion V/VUP/O (ohne Stellungnahme)
- 9 - Bezirksregierung Detmold/Dez. 33B, Schreiben vom 12.10.2022

## A - 11

- 10 - Deutsche Telekom Technik GmbH (ohne Stellungnahme)
- 11 - Vodafone NRW GmbH (ohne Stellungnahme)
- 12 - BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH (ohne Stellungnahme)
- 13 - Westnetz GmbH/ Regionalzentrum Münster, Schreiben vom 23.09.2022
- 14 - PLEdoc GmbH, Schreiben vom 18.10.2022
- 15 - GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 07.10.2022
- 16 - Gasunie Deutschland Services GmbH, Schreiben vom 30.09.2022
- 17 - Avacon AG, Schreiben vom 26.09.2022
- 18 - TenneT TSO GmbH (ohne Stellungnahme)
- 20 - Amprion GmbH, Schreiben vom 28.09.2022
- 21 - LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (ohne Stellungnahme)

### **3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00**

---

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 des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung wie vorliegend unter den Punkten 1./2. dargelegt berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und abgewogen.

Im Ergebnis wurde die Plankonzeption (Vorentwurf des Bebauungsplans) zum Entwurf insgesamt wie nachfolgend dargelegt überarbeitet/fortgeschrieben.

#### **Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:**

- **Nutzungsplan**
  - Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe um 1,5 m
  - nachrichtliche Ergänzung der Hauptentwässerungsleitungen außerhalb des Plangebiets
- **Textliche Festsetzungen**
  - Aufnahme einer Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Firsthöhe für untergeordnete Bauteile
  - Aufnahme einer verpflichtenden Regelung zur Errichtung von Solaranlagen
  - Aufnahme einer Regelung zur Anpflanzung von Einzelbäumen auf dem Baugrundstück
  - Ergänzung bauordnungsrechtlicher Regelungen (Einfriedung, Stellplätze)
  - Ergänzung/Anpassung einzelner Hinweise zur Beachtung
- **Begründung**
  - Fortschreibung insgesamt gemäß Planungsstand