

Anlage

A3

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

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß § 4a i.V.m §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage
- Auswertung der beschränkten Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 4a (3) BauGB

Stand: Satzung, Februar 2024

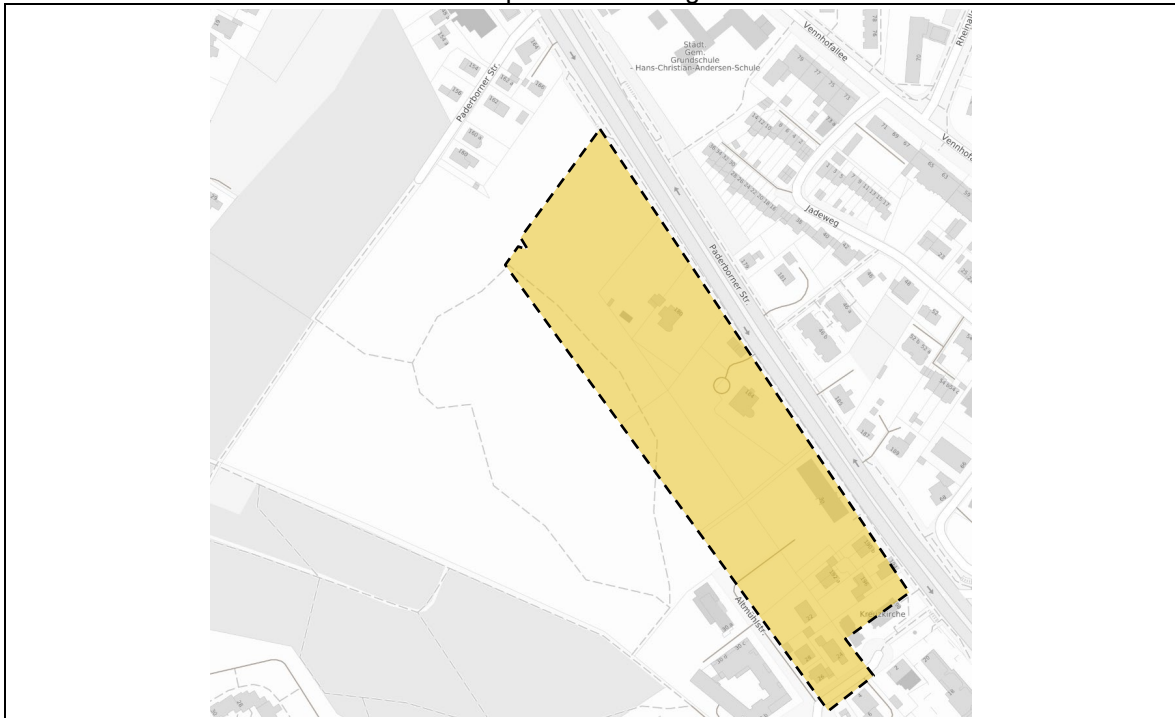
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50

„Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

**Auswertung der Stellungnahmen i.S.d. § 4a i.V.m
§§ 3(2) und 4 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB**

Satzung
Februar 2024

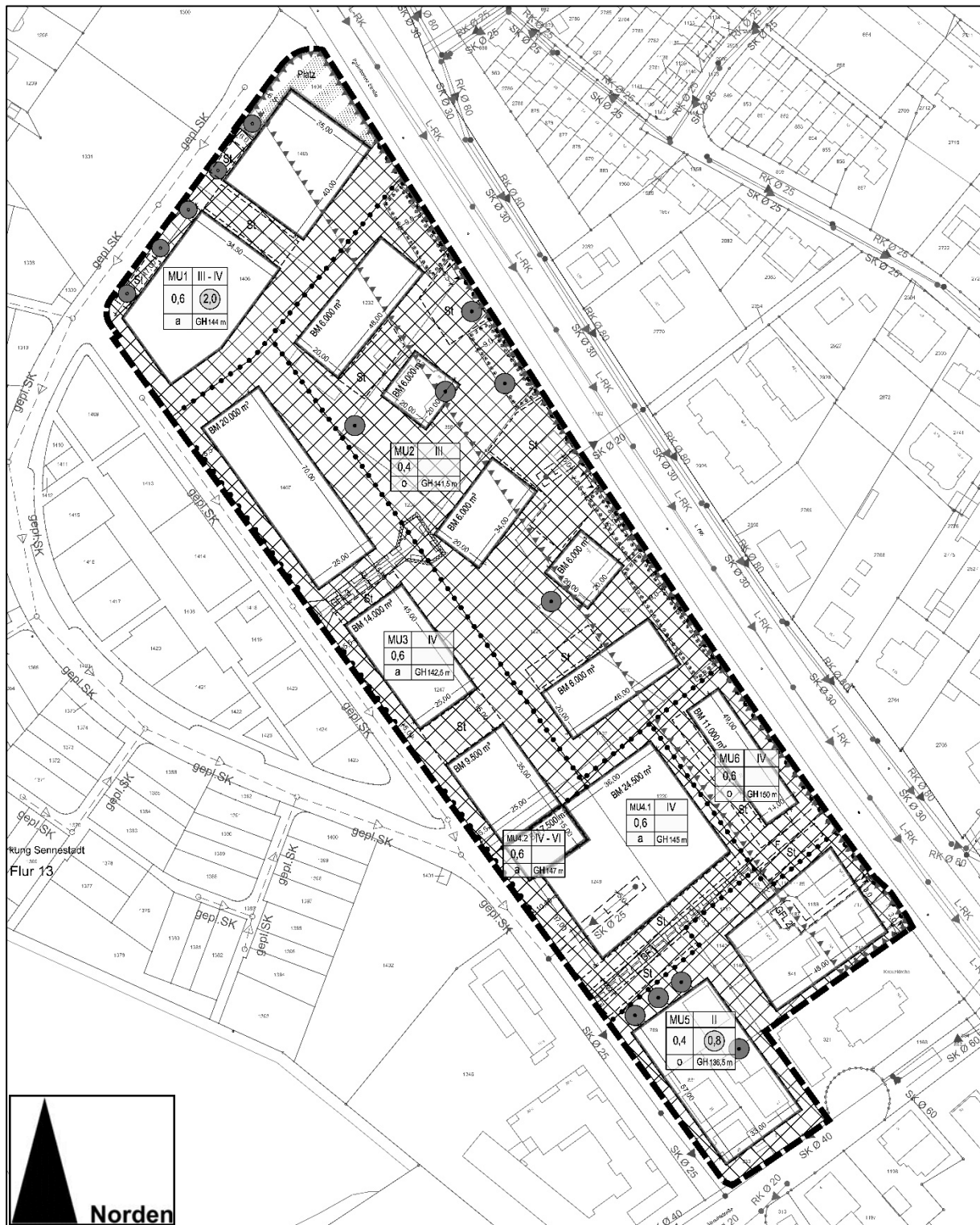
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld
600.34

Nutzungsplan (ohne Maßstab, s/w)

Stand: erneuter Entwurf



Auswertung der Offenlegungen und Beteiligungsschritte gemäß § 4a i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Allgemeines:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.05.2023 (2. Lesung) – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 27.04.2023 (2. Lesung) – den erneuten Entwurfsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde vom 16.06.2023 bis zum 28.07.2023 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.06.2023 um Stellungnahme bis zum 28.07.2023 gebeten.

Die im Rahmen der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen werden in den folgenden Abschnitten wiedergegeben:

1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (2) BauGB
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (2) BauGB
3. Änderungsvorschläge der Verwaltung
Übersicht der redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlegung
4. Beschlüsse der Politik
5. Auswertung der beschränkten Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 4a (3) BauGB

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (2) BauGB
zum erneuten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten und dem Schillinggelände“

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 folgende Stellungnahmen von Bürgern eingegangen:

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Einwender 1, 25.7.2023 Mit Schreiben vom 11.07.2022 hatten wir bereits zu der beabsichtigten Bebauungsplanänderung im Rahmen der 1. Auslegung eingehend Stellung genommen. In seiner Sitzung am 02.05.2023 hat der Stadtentwicklungsausschuss die erneute öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ beschlossen. Im Rahmen der erneuten Auslegung wird noch einmal Stellung bezogen: Der Einwender ist einer der größten Personaldienstleister Deutschlands mit bundesweit mehr als 90 Standorten. Der Firmensitz befindet sich in Bielefeld und liegt in dem, dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegenden, Planungsgebiet. Der gesamte rückwärtige unbebaute Teil eines im Eigentum befindlichen Grundstückes ist als Parkplatzfläche hergestellt worden. Diese Parkplatzfläche ist von der Stadt Bielefeld genehmigt worden. Sukzessive wurden die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Flurstücke erworben. Auf einem Flurstück sind zwischenzeitlich Parkplatzflächen mit Beleuchtungsanlagen hergestellt worden. Die geteerte Fahrstraße auf der Parkplatzfläche ist vom Vorbesitzer angelegt worden. Diese Parkplatzfläche besteht seit mittlerweile 13 Jahren und wird entsprechend lange genutzt. Auf diese Parkplätze, ebenso auf die auf dem angrenzenden Grundstück hergestellten Parkplätze, ist der Einwender zwingend ange-	<u>Zu 1.</u> Im Zuge der erforderlichen Anpassung der Höhen von absoluten Höhen mit einem festgelegten Bezugspunkt zu Höhen üNNH sind in den Bereichen MU 4.2 und MU 6 redaktionelle Anpassungen/ Klarstellungen erforderlich: Im MU 4.2 waren zum Entwurf 22 m Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Mit dem Bezug auf das Digitale Geländemodell 2019 (DGM 2019) entspricht das im Mittel 126 m üNNH + 22 m GH, was in der Summe eine maximal zulässige Höhe von 148 m üNNH ergibt. Es ist eine Anpassung von 147 auf 148 m erforderlich. Im MU 6 waren 18 m GH festgesetzt. Mit Bezug auf das DGM 2019 entspricht das im Mittel 127 m üNNH + 18 m, was in der Summe eine maximal zulässige Höhe von 145 m üNNH ergibt. Folglich ergibt sich ein Anpassungsbedarf von 150 auf 145 m. Die benannten Differenzen in a.) und b.) der Stellungnahme des Einwenders ergeben sich auch durch die unterschiedliche Höhenlage des Geländes innerhalb des jeweiligen Flurstückes. Der Anregung zu 1 wird teilweise gefolgt.

wiesen. Diese Parkplätze werden zum einen für die Mitarbeiter, zum anderen für Kunden, Besucher sowie Lieferanten und unterstützende Dienstleister dringend benötigt. Die beiden weiteren Grundstücke wurden erworben, um Flächen für die beabsichtigte Erweiterung ihres Firmenstandortes in Bielefeld vorzuhalten. Hierbei spielte eine große Rolle die unternehmerische Entscheidung, ihren Firmenstandort in Bielefeld und gerade an diesem Ort auszubauen. Es ist beabsichtigt, diese Flächen den wirtschaftlichen Interessen und Bedürfnissen entsprechend selbst zu entwickeln. Beabsichtigt ist eine zeitgenössische und moderne Campus-Architektur auf den Grundstücksflächen zu realisieren. Dies erfordert letztlich eine größtmögliche Gestaltungs- und Planungsfreiheit, um auf den Grundstücksflächen Gebäudekörper flexibel anzuordnen und planen zu können. Auch durch die nochmals geänderte Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ sehen wir uns nach wie vor in erheblichem Maße gehindert, den Betriebsstandort auszubauen und die zugehörigen Grundstücksflächen entsprechend der eigenen wirtschaftlichen Interessen und Bedürfnissen zu entwickeln. Aus diesem Grunde wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §3 (2) BauGB folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen: 1. Zunächst begrüßt begrüßen wird, dass die ausgewiesene Geschossigkeit von 4 - 6 Vollgeschossen in dem Baufenster MU 4.2 beibehalten worden ist. Die Festsetzung hinsichtlich der Gebäudehöhe hat allerdings eine nicht unmaßgebliche Änderung erfahren. Ursprünglich sahen die textlichen Festsetzungen für das Baufenster MU 4.1 eine höchst zulässige Gebäudehöhe von 18 Metern vor und für das Baufenster MU 4.2 eine höchst zulässige Gebäudehöhe von 22 Metern. Der geänderte	<u>Zu 2., 4., 5., 7., 8., 9. und 10.</u> Alle hier benannten Anregungen sind bereits im Ursprungsplan des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ festgesetzt. Des Weiteren betrifft die Anregung nicht Anlass, Ziel und Zweck der Planung und ihr wird daher nicht gefolgt. <u>Zu 3.</u> Die Regelungen zu den Zufahrtsbeschränkungen ergeben sich zum einen aus den Aspekten der Verkehrssicherung, welche gerade im Einmündungsbereich der Planstraße 1 und der Eikelmannstraße von Relevanz sind und aus den vorliegenden, politisch abgestimmten Ausbauplänen der Planstraße, wonach in diesen Bereichen keine Zufahrten möglich sind. Der Einwender hat insbesondere im Bereich des Flurstücks 1248 ausreichend gestalterischen Freiraum für eine Zu- und Abfahrt. Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Zu 6.</u> Der öffentliche Fußweg wird auf die Breite von 3,0 m zeichnerisch und textlich angepasst. Der Anregung wird gefolgt. <u>Zu 11.</u> In Hinblick auf die benachbarte Klimaschutzsiedlung, die zwischenzeitlich politisch erneut beschlossene Zielformulierung zur Stadtbahnverlängerung nach Sennestadt (<i>Drucksachen-Nr. 6032/2020-2025</i>) und eines grundsätzlichen flächensparenden Umgangs mit
---	--

Bebauungsplanentwurf sieht in den Festsetzungen eine davon abweichende Höhenbezugsvorgabe vor. Maßgeblich ist nunmehr das Normalhöhennull (NHN). In dem Baufenster MU 4.1 ist als Gebäudehöhe eine Maximalhöhe von 145 m (NHN) und für das Baufenster MU 4.2 eine Maximalhöhe von 147 m (NHN) festgesetzt worden. Diese geänderten Festsetzungen haben folgende Konsequenzen: a) Bezogen auf die ursprüngliche Geländehöhe mit der fertigen vorhandenen Zuwegung (Höhe des Kanaldeckels 126,98 m (NHN), die der Erschließung der im Eigentum stehenden Grundstücke dient, bedeutet dies faktisch einen Verlust von ca. 2 Metern Gebäudehöhe. Für die in dem Baufenster MU 4.2 zulässige Bebauung hat dies zur Folge, dass nur noch eine maximale Bauhöhe von 20,02 Meter zulässig ist. Nach den ursprünglichen Festsetzungen war jedoch eine Bauhöhe von 22 Meter zulässig. Bereits die zuvor festgesetzte Gebäudehöhe von 22 Meter war für eine Bebauung mit 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss äußerst knapp bemessen. Aufgrund der jetzigen Festsetzung ist die Errichtung eines Gebäudes mit 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss nicht mehr möglich. Dies ist nicht akzeptabel. Aus diesem Grunde wird beantragt, die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Baugebietes MU 4.2 wie folgt abzuändern: „GH 150 m“ b) Aus Gründen der architektonischen Akzentuierung war in dem Baufenster MU 4.2 nach den ursprünglichen Festsetzungen eine maximale Bauhöhe von 22 Metern vorgesehen, während in dem Baufenster MU 4.1 eine niedrigere Bauhöhe von 18 Metern festgesetzt war. Der Höhenunterschied zwischen den Bebauungsmöglichkeiten in beiden Baufenstern betrug nach den ursprünglichen Festsetzungen 4 Meter. Diese Differenz ist nunmehr aufgrund der neuen Festsetzungen deutlich um 50 % reduziert. Die Differenz beträgt nicht mehr 4	Grund und Boden sind die oberirdischen Stellplatzflächen auf das notwendige Maß hin zu begrenzen. Der Einwender verfügt auf seinen Flurstücken über ausreichend oberirdische Stellplatzflächen, so dass eine Mehrausweisung von Stellplatzflächen nicht gerechtfertigt ist. Des Weiteren ist die Zurücknahme des Baufensters MU 4.1 zum Zwecke der städtebaulichen Akzentuierung des erhöhten Gebäude(-teils) im MU 4.2 bereits im Ursprungsplan I/ St 50 städtebaulich bewusst gewählt. Die freie Fläche zwischen MU 4.1 und der Planstraße ist als sogenannte Vorgartenfläche herzustellen. Der Anregung wird nicht gefolgt.
---	---

Meter, sondern lediglich noch 2 Meter. Die nach den neuen Festsetzungen in dem Baufenster MU 4.2 vorgesehene Gebäudehöhe beträgt nur 147 m (NHN), in dem Baufenster MU 4.1 hingegen 145 m (NHN). 2. Dass neu zu schaffende Stellplätze weitestgehend unterirdisch angelegt werden sollen, ist sinnvoll und erstrebenswert. Nicht sinnvoll ist es allerdings, dass nach den textlichen Festsetzungen die Errichtung unterirdischer Stellplätze zwingend daran geknüpft wird, dass diese Stellplätze nur als Tiefgarage oder Erdgeschoss eines zu errichtenden Gebäudes hergestellt werden können. Es wird angeregt, anstelle der Errichtung von Gebäuden die Option einzuräumen, dass Stellplätze unterhalb von Regenwasserrückhaltebecken errichtet werden können. Die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken ermöglicht eine gezielte Regenwassernutzung. Das aufgefangene Wasser kann zur Bewässerung der Grünflächen eingesetzt werden. Gleichzeitig dient das gesammelte Regenwasser als Temperaturpuffer und bietet mit der offenen Wasserfläche eine attraktive Aufenthaltsmöglichkeit für Mitarbeitende sowie die Nachbarschaft. Aus diesem Grunde wird beantragt, dass die textliche Festsetzung „Flächen für Stellplätze, Carports gemäß § 12 (6) BauNVO" wie folgt abzuändern ist: <i>„Urbane Gebiete (MU) innerhalb der Baugrenzen der urbanen Gebiete MU 1, MU 3 und MU 4 sind Stellplätze inklusive ihrer Nebeneinrichtungen gem. § 12 (4) BauNVO</i> - <i>als Garagengeschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses</i> - <i>als Erdgeschoss eines Gebäudes und</i> - <i>unterhalb von Regenwasserrückhaltebecken zulässig</i> <i>Außerhalb der Baugrenzen der urbanen Gebiete MU 1, MU 3, MU 4 und MU 6 sind Stellplätze nur innerhalb der umgrenzten Flächen gem. § 12 (6) BauNVO und unterhalb von Regenwasserrückhaltebecken zulässig."</i>	
---	--

	3. Die in den textlichen Festsetzungen vorgesehene Sperrung bestimmter Bereiche für Zufahrten zu den Grundstücken entlang der mittlerweile benannten Eikelmannstraße ist nicht praktikabel. Die Planung der zukünftigen Bebauung der Grundstücke entlang der Eikelmannstraße ist noch nicht soweit fortgeschritten, als dass diese Bereiche sinnvoll festzulegen sind. Aus diesem Grunde beantragen wir, auf die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbotes entlang der Eikelmannstraße zu verzichten. 4. Nach den textlichen Festsetzungen sind Werbeanlagen in den urbanen Gebieten nur als an der Fassade angebrachte Hinweisschilder, schlichte Ausleger in der Erdgeschosszone oder freistehende Pylonen bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Breite von 0,70 m an der Stätte der angebotenen Leistung zulässig. Darüber hinaus sind an Fassaden entlang der Paderborner Straße Werbeanlagen als Ausnahme zulässig, wenn sie flach auf der Wand liegen und eine Größe von 10,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten und nicht mehr als 0,25 m von der Wandfläche liegen. Demgegenüber sind Banner, Spruchbänder, wechselnde oder bewegte Leuchtwerbungen und grelle Farben im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Die mit diesen textlichen Festsetzungen einhergehenden erheblichen Beschränkungen hinsichtlich der Werbemöglichkeiten sind nicht akzeptabel. Dies ist auch mit der grundsätzlichen Festsetzung eines urbanen Gebietes nur schwer vereinbar. Die Festsetzungen von Werbeanlagen müssen dem Gebietscharakter und zukünftigen gewerblichen Entwicklungen Rechnung tragen und in werblicher Hinsicht eine hinreichende Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit ermöglichen. An der Zufahrt befindet sich ein genehmigter Hinweispylon in einer Höhe von 3 Metern und einer Breite von 1,40 Metern.	
--	--	--

Es muss gewährleistet sein, dass dieser Pylon auch im Zuge einer Neubebauung oder Nutzungsänderung zulässig ist oder versetzt werden kann. Aus diesem Grunde wird beantragt, die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (4) BauO NRW hinsichtlich der Werbeanlagen wie folgt zu ändern <i>„In den urbanen Gebieten sind Werbeanlagen zulässig. Flach auf der Wand liegende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 10 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Freistehende Werbepylonen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Breite von 1,40 m an der Stätte der angebotenen Leistung zulässig. Die bereits vorhandenen Werbeanlagen genießen Bestandsschutz sowohl hinsichtlich ihrer Größe wie auch im Hinblick auf ihre Positionierung auf der Fassade, auch im Falle einer Nutzungsänderung oder Erneuerung der Fassade.“</i> Grundsätzlich ist gegen die Festlegung einer Obergrenze für Werbeanlagen nichts einzuwenden. Es muss allerdings garantiert und gewährleistet sein, dass die bereits genehmigten Werbeanlagen auch zukünftig Bestandschutz haben und im Falle von Veränderungen oder Reparaturen dieser Werbeanlagen die Werbeanlagen zukünftig in vergleichbaren Größen- Verhältnissen auch wieder neu errichtet und installiert werden können. 5. Die festgesetzten Baufenster auf den im Eigentum befindlichen Grundstücken verhindern die Möglichkeit einer baulichen Anbindung zwischen dem bereits vorhandenen Bestandsgebäude und zukünftigen Unternehmensgebäuden, die im Baugebiet MU 4.1 ausgewiesenen Baufenster errichtet werden sollen. Die Infrastruktur für eine Erweiterung im Hinblick auf den schon genehmigten zweiten Bauabschnitt ist bereits geschaffen worden. Anderenfalls wäre die Infrastruktur komplett neu herzustellen. Aus diesem Grunde wird beantragt, in den textlichen Feststellungen hinsichtlich der	
---	--

Bauweise, überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB aufzunehmen: <i>„Zwischen den jeweiligen zeichnerisch festgesetzten Baufenstern ist die Herstellung von überdachten Wegen und Erschließungsbauten (wie Z.B. Brücken) für die Verbindung zukünftig von in den Baufenstern zu errichtenden Gebäuden zulässig.“</i> 6. Der ursprünglich beabsichtigte Fußweg zwischen der Paderborner Straße und der mittlerweile als Eikelmanstraße benannten Planstraße hat eine Breite von 3,00 Metern. Insofern ist auch eine Breite von 3,00 m hinsichtlich des öffentlichen Fußwegs ausreichend. Aus diesem Grunde wird beantragt, hinsichtlich der Festsetzung zu den sonstigen Darstellungen zum Planinhalt hinsichtlich des öffentlichen Fußweges folgende Änderung vorzunehmen: <i>„Öffentlicher Fußweg als nachrichtliche Darstellung in einer Breite von 3,00 m“</i> Ebenso wird hinsichtlich der Festsetzung hinsichtlich der Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer und der Allgemeinheit (GF1) beantragt, ergänzend festzusetzen: <i>„Die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten privater Dritter belastete Fläche GF1 geht dann über in eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche „Urbanes Gebiet MU 4.1“, bzw. „Urbanes Gebiet MU 6“ mit der nachrichtlichen Darstellung eines Fußweges mit einer Breite von 3,00 m.“</i> 7. Hinsichtlich der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Balkonumwehungen wird folgende Ergänzung beantragt: <i>„Für Umwehungen von Balkonen, Loggien und Dachterrassen sind senkrechte und waagerechte Stäbe mit rundem oder rechteckigem Profil aus verzinktem Stahl, Edelstahl und deckend gestrichenem Holz sowie Metallgitter sowie Umwehungen in Form von Glaselementen zulässig.“</i>	
---	--

8. Hinsichtlich der Fassadenfarben sehen die textlichen Festsetzungen konkrete Farbtöne vor. Die festgesetzten Farbtöne weichen allerdings von der vorhandenen Fassadenfarbe des Firmengebäudes ab. Aus diesem Grunde wird hinsichtlich der textlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (4) BauO NRW beantragt: <i>„Für Grundtöne der Gebäude:</i> - <i>mittlere bis helle Grautöne entsprechend Farbtongruppe 12.03.</i> - <i>Sandtöne entsprechend der Farbtongruppe 09.06.</i> - <i>Orange-Farbton entsprechend der Fassadenfarbe des auf dem Flurstück 1220 errichteten Bestandsgebäudes</i> <i>Für Obergeschosse, Eingangsbereiche, Nebengebäude:</i> - <i>Sandtöne entsprechend der Farbtongruppen 09.06. und 09.09.</i> - <i>Rot-Töne entsprechend der Farbtongruppen 24.13. und 24.18.</i> - <i>Ocker-Ton entsprechend Farbton 03.12.16</i> - <i>Grün-Töne entsprechend der Farbtongruppe 87.09. und 90.09.</i> - <i>Blau-Grau-Töne entsprechend der Farbtongruppe 75.09.</i> - <i>Blau-Töne entsprechend der Farbtongruppe 63.09.</i> - <i>Orange-Farbton entsprechend der Fassadenfarbe des auf dem Flurstück 120 errichteten Bestandsgebäudes"</i> 9. Nach den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind Satellitenempfangsanlagen ausschließlich an Fassaden zulässig. Dies stellt gerade bei künstlerisch gestalteten Fassaden einen Störfaktor dar. Aus diesem Grunde wird ergänzend hinsichtlich der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß §	
--	--

	9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (4) BauO NRW beantragt: <i>„Satellitenempfangsanlagen sind sowohl an den Fassaden als auch auf Dächern (geneigte Dächer sowie Flachdächer) zulässig.“</i> 10. Flachdächer sind nach den textlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf Flachdächern in Form aufgeständerter Anlagen allgemein zulässig. Abändernd wird hinsichtlich der Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bau- Vorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (4) BauO NRW beantragt: <i>„Optional besteht die Möglichkeit, Flachdächer extensiv zu begrünen oder auf Flachdächern Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren.“</i> 11. Zwischen der Eikelmannstraße und dem auf dem Grundstück Flurstück 1248 ausgewiesenen Baufenster MU 4.1 wird die Ausweisung von Stellplatzflächen beantragt. Der Grundstücksstreifen zwischen der Eikelmannstraße und dem ausgewiesenen Baufenster MU 4.1 hat eine Tiefe von ca. 10 Metern. Dies ist mehr als ausreichend, um Stellplätze zu errichten. Die Stellplätze werden dringend für Mitarbeiter, Besucher sowie für Lieferverkehr benötigt, wenn das Grundstück in dem ausgewiesenen Baufenster bebaut wird.	
2	Einwender 2, 24.07.2023 Es wird zunächst von einer Stellungnahme zum Planungsanlass abgesehen. Dass aus hiesiger Sicht ein Planungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 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>	Der <u>Geltungsbereich</u> ist gewählt worden, um eine sinnvolle und nachvollziehbare Abgrenzung der 1. Änderung in Bezug auf den Ursprungsplan zu erreichen. Eine Verkleinerung der Abgrenzung des Änderungsbereichs wäre angesichts der bereits durchlaufenden Planungsphasen nicht zielführend. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Mit dem Änderungsbereich sind wir unverändert nicht einverstanden. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes 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 dessen Nachbargrundstücke parallel zur Planstraße 2. Weitere Grundstücke werden für die ordnungsgemäße Erschließung der beiden Villengrundstücke in keiner Weise benötigt. Auch aus den offengelegten Planentwürfen folgt, dass der Vorschlag der Verwaltung für die Planänderung ohne diese Grundstücksflächen auskommt. Wir stellen also fest, dass es keinen Anlass für die Größe des Änderungsbereichs gibt. <u>Erschließungsvorschlag</u> Die Änderungsplanung sieht eine Erschließung der beiden Villengrundstücke über ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht („GFL 3“) mit einer Breite von 5,50 m vor, mittig über die Flurstücke 1407 und 1247- die einzige temporäre Erschließungsmöglichkeit beider Villengrundstücke wird begrüßt. Abweichend fordern wir eine Breite von 4,50 m analog zu den Bewohnerwegen des B-Planes Schillinggelände. Ein Arbeitsstreifen kann vergleichbar den dortigen Festsetzungen gesichert werden. Ausreichende „Schleppkurven“ sind durch Öffnungstrichter und auf den begünstigten „Villengrundstücken“ vorgesehen. <u>Nutzungskatalog</u> Es entspricht dem Ergebnis der Gespräche zwischen der Stadt Bielefeld, der Politik und dem Einwender, dass Anlass der B-Plan Änderung ausschließlich die nachträgliche Erschließung der beiden „Villengrundstücke“ ist. So sind auch Ziel und Zweck der vorliegenden Planung formuliert.	Eine Reduzierung der Breite von 5,50 m auf die geforderten 4,50 m für die <u>GFL 3 – Fläche</u> kann an dieser Stelle nicht gefolgt werden. Der Regelquerschnitt einer Wohnstraße mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen sieht eine Breite von 5,50 m vor. Aufgrund des Nutzungskataloges der zu erschließenden Baufenster im MU 2 ist auch eine gewerbliche Nutzung in Teilen nicht ausgeschlossen, so dass hier keine Reduzierung wie im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet der Klimaschutzsiedlung zu erwarten ist, da mit einem Begegnungsverkehr von LKW und Pkw gerechnet werden muss. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Abstimmungen zum erneuten Entwurf wurde der Anregung stattgegeben, den Baufenstern MU 3 auf Flurstück 1247 oberirdische Stellplatzmöglichkeiten festzusetzen. Es handelt sich hier – entgegen der Stellungnahme des Einwenders - um 24 statt 80 möglichen Pkw- Stellplätze. Auf Grund der städtebaulichen Gleichbehandlung mit den übrigen MU-Gebieten des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 wurde der Anregung zum erneuten Entwurf stattgegeben. Im Zuge der politischen Diskussion wurde am 2.5.2023 vom Stadtentwicklungsausschuss der Zusatz beschlossen, dass jene Stellplatzflächen eine zeitlich befristete Genehmigung bis zur Inbetriebnahme der Stadtbahnlinie erhalten (vgl. Drucksachen-Nr. 5427/2020-2025). Die Festsetzung stellt den grundsätzlichen Ansatz der Klimaschutzsiedlung nicht in Frage. Der Anregung wird nicht gefolgt.
--	--

Abweichend davon sind ausschließlich auf den Grundstücken eines betroffenen Eigentümers gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zusätzlich Stellplatzflächen für bis zu 80 Pkw außerhalb der bebaubaren Flächen neu ausgewiesen – ohne eine städtebauliche Begründung. Es wird daher gefordert, die zusätzlich ausgewiesenen Stellplätze zurückzunehmen. Vorsorglich wird weiterhin gefordert, dass Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert werden. Der Nutzungskatalog bilde das „fein austarierte“ Ergebnis einer Berücksichtigung von benachbarten Nutzungen mit dem Ziel, möglichst Wohnnutzung auf unseren Grundstücken im Bereich des MU 3 zu ermöglichen und die besonders qualifizierte Wohnnutzung im Bereich der benachbarten Klimaschutzsiedlung nicht zu beeinträchtigen. Diese Planungskonzeption würde durch eine Änderung des Nutzungskataloges ebenso in Frage gestellt wie durch eine Ausweitung der Baumassen und überbaubaren Grundstücksflächen, die im gesamten Änderungsbereich abgelehnt werden. <u>Fazit:</u> Wir fordern die mittig auf der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1407 und 1247 gelegenen private Erschließung der beiden Villengrundstücke in einer Breite von 4,50 m festzusetzen und auf die zusätzlich ausgewiesenen Stellplatzflächen außerhalb von Baufeldern auf den anderen Grundstücken 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 § 4a (2) BauGB zum erneuten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten und dem Schillinggelände“

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (2) BauGB mit Schreiben vom 12.06.2023 um Stellungnahme bis zum 28.06.2023 gebeten.

Es sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1.4	Untere Wasserbehörde in Hinblick auf Grundwasser 10.08.2023	Wir bitten zur Geothermie folgenden Text als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: „Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte des Geologischen Dienstes NRW in einem hydrogeologisch kritischen (sensiblen) Bereich. Geplante Geothermie-Anlagen sind aller Voraussicht nach durchführbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund von unvorhersehbaren Bohrrisiken immer zu Bohrtiefenbeschränkungen (auch unter 100 m Bohrtiefe) kommen kann.“	Der Hinweis wird bei den textlichen Festsetzungen ergänzt. Der redaktionellen Anregung wird gefolgt.
1.4	Untere Wasserbehörde in Hinblick auf Oberflächenwasser 10.08.2023	Das Niederschlagswasser von Wohn- und Verkehrsflächen soll vollständig versickert werden. In Anlehnung an das Entwässerungskonzept vom Büro Röver von 2019 sind ausreichend Flächen für die Versickerung von der Bebauung freizuhalten. Wir bitten folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: „Für eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers ist die Grundflächenzahl einzuhalten, damit eine ausreichende unbebaute Grundstücksfläche für eine Versickerungsanlage zur Verfügung steht. Baugenehmigungen können erst nach der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ausgesprochen werden.“	Der Hinweis wird bei den textlichen Festsetzungen ergänzt. Der redaktionellen Anregung wird gefolgt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.3	Landesbetrieb Straßen.NRW 17.07.2023	Unsere Stellungnahmen vom 22.12.2022 und 27.06.2023 ist weiterhin als verbindlich anzusehen. Es ist nicht ersichtlich, wie die Grundstücke Paderborner Straße 190 b und 194 rückwärtig über die Fläche GF 1 erschlossen werden können, wenn aufgrund von Umnutzung, Abriss, Anbau oder Neubau der Bestandsschutz der vorhandenen Zufahrten entfällt. Offensichtlich besteht keine Verbindung zur Fläche GF 1. Die erforderliche rückwärtige Erschließung muss aber jetzt schon gewährleistet und im Plan dargestellt sein. Bei Berücksichtigung des Vorgenannten bestehen seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe, keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.	Die Grundstücke an der Paderborner Straße 190b und 194 sind über die GFL 2- Fläche erschlossen. Zur Sicherung der alternativen Erschließung wurde eine weitere GFL-Fläche als verbindende Fläche zwischen GF 1 und GFL 2 festgesetzt (GFL 4) und im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB den davon betroffenen zur Stellungnahme übermittelt. Über diese neue GFL- Fläche ist es den beschriebenen Anliegern nun möglich an die GF 1-Fläche anzuschließen. Der Anregung wird gefolgt.
2.12	Stadtwerke Bielefeld Netzsysteme 27.07.2023	Die Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/ Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass für diesen Teil des Neubaugebietes eine weitere Netzstation benötigt wird und somit planerische Festsetzungen zur Sicherung der Elt-Versorgung getroffen werden müssen. Hierzu regen wir an, den in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf durch Planzeichen und Gelbfärbung gekennzeichneten Standort gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität – in der Größe von 3 x 5 m festzusetzen.  Sonstige Bedenken und Anregungen bestehen nicht.	Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/ St 50 wurde auf das in Umsetzung befindliche Energiekonzept auf dem Schillinggelände Bezug genommen und folgende textliche Festsetzung getroffen: <i>„Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) und (3) BauNVO zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser insbesondere solche, die zur Nutzung und Verteilung regenerativer Energien dienen, sind auch außerhalb der Baufenster als Ausnahme zulässig. Dies gilt auch für Anlagen, die in das öffentliche Netz oder in private Netze innerhalb und außerhalb des Plangebiets einspeisen.“</i> Da den Belangen des Einwenders bereits durch die bestehenden Festsetzung Rechnung getragen wird, besteht keine darüberhinausgehende Regelungsnotwendigkeit. Der Anregungen wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.13	MoBiel 20.07.2023	moBiel nimmt zu dem Bebauungsplan „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ wie folgt Stellung: In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 heißt es, dass andere Erschließungsmöglichkeiten festgesetzt werden müssen, da ein Rückbau der Paderborner Straße in Zusammenhang mit der Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 nach Senne- stadt kurz- bis mittelfristig nicht erkennbar sei. Die Planungen zur Verlängerung der Linie 1 werden jedoch durch moBiel und die Stadt Bielefeld weiter vorangetrieben. Die Vorplanung ist inzwischen abgeschlossen und durch den Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung vom 15.06.2023 einstimmig beschlossen worden. Die Planungen werden nun weiter detailliert mit dem Ziel, das Planfeststellungsverfahren vorzubereiten. Eine mittelfristige Umsetzung der Maßnahme ist nach wie vor erklärtes Ziel von moBiel und Amt für Verkehr, da die Mobilitätslinie eine wesentliche Rolle bei der Umsetzung der Mobilitätsstrategie einnimmt. Im gültigen Nahverkehrsplan ist eine Umsetzung bis 2027 vorgesehen. Wir gehen in unseren Planungen weiterhin von einer Reduzierung der Fahrstreifen von 4 auf 2 sowie von einer Beibehaltung der aktuellen Geschwindigkeit von 70 Km/h aus. Zusätzlich weisen wir daraufhin, dass auf Seite C-9 der Begründung der Gestaltungsplan als Abbild des städtebaulichen Konzeptes nicht den aktuellen Stand der Vorplanung widerspiegelt. Wir regen an, den Plan entsprechend anzupassen und auszutauschen. Der aktuelle Stand der Stadtbahnplanung kann gerne zur Verfügung gestellt werden. Im Übrigen bestehen gegen eine rückwärtige Erschließung der betreffenden Gebäude aus unserer Sicht keine Bedenken.	Die Hinweise zum zwischenzeitlich erfolgten Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss und den Rat der Stadt Bielefeld werden zur Kenntnis genommen (vgl. Drucksachen-Nr. 6032/2020-2025). Eine Anpassung der Begründung wurde vorgenommen. Der Anregung wir gefolgt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.33	LNU 5.7.2023	<u>1.Schutzgut Pflanzen, Tiere, Artenschutz</u> Der von der NZO verfertigte erste Umweltbericht vom 8. Oktober 2019, auf den sich der zweite Umweltbericht bezieht, ging leider nicht auf die zwischenzeitlich äußerst positiven Entwicklungen im Bereich der Artenvielfalt ein. Gerade die Abräumung der alten Gewerbebebauung hatte bewirkt, dass das typische Artenspektrum des LSG Trockensenne mit einigen Rote Liste Arten hier in vielerlei Hinsicht kulminierte. Die Rede war indes nur von „ruderalen“ Strukturen, die nicht erhaltenswert gewesen seien: <i>„Den Großteil des B-Plangebietes stellt eine Brachfläche mit schütterer Vegetation dar. Auf dem sandigen bis kiesigen Gelände der ehemaligen Schillingwerke sind typische Arten der Ruderalfluren wie Beifuß, Ackerkratzdistel, Kleinblütige Königskerze, Gemeine Nachtkerze, Klebriges Greiskraut etc. vorhanden.“</i> Eine frühzeitige Beteiligung der Naturschutzverbände wäre deshalb wünschenswert gewesen. Nun besteht keine Chance mehr, von der ursprünglichen Flora und Fauna der Trockensenne etwas zu erhalten. Gemäß § 15 Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 4 a LG NRW sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dieses ist die vorrangige Pflicht bei Eingriffsmaßnahmen. Dieser Prämisse wurde letztlich nicht gefolgt. Diesem Umstand folgend hatte ich bereits vorher im Vorgriff der Stellungnahme -allerdings nicht offiziell und schriftlich- um Rücksichtnahme gebeten, nunmehr ist nach Vernichtung des zwischenzeitlich entstandenen Biotops ein Ausgleich gemäß § 15 Abs. 2 zu fordern.	Zu 1. Die vom Einwender dargestellten Entwicklungen betreffen Flächen, die außerhalb des Geltungsbezirks der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 liegen. Auf Grund der unmittelbaren räumlichen Nähe, wurden die Anregungen zur Prüfung einer Ausweisung als Biotop nach § 30 BNatSchG sind an die untere Naturschutzbehörde zur weiteren Klärung weitergegeben worden. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		Der Umweltbericht hatte in der ersten und zweiten Version keine Ausgleichspflicht gesehen. Zwar war vom planerischen Status eines Gewerbegebiets auszugehen, im Laufe der Jahre hat sich die Fläche jedoch ökologisch sehr verbessert. Auf den ersten Blick erkannte man in den Sandmagerrasen <i>Calluna vulgaris</i>, <i>Jasione montana</i>, <i>Filago minima</i>, <i>Verbena officinalis</i> und <i>Potentilla argentea</i>. Eine Nachkartierung ergab dann noch das Vorkommen von <i>Aira praecox</i>, <i>Cerastium arvense</i> und <i>Viola canina</i> hart am Rande der Planumsfläche, sodass davon auszugehen ist, dass diese Arten ebenfalls vom Planum begraben worden sind. Entomologisch ist die Fläche nicht kartiert worden, es ist jedoch davon auszugehen, dass hier typische Sandmagerrasenarten vorgekommen waren, z.B. Sandbienen. Nach § 30 Abs 2 des Landesnaturschutzgesetzes NRW, ist nur in der Regel davon auszugehen, dass hier ein Fall von „Natur auf Zeit“ vorliegt. D.h. in jedem Fall ist ein Ermessen auszuüben, ob ein Regelfall vorliegt, oder tatsächlich ein eine Ausnahme begründender Sonderfall. Aus dem Umweltbericht erschließt sich, dass die wertvollen Sandmagerrasenbiotope gar nicht beobachtet wurden, sonst wären sie erwähnt worden. In fehlerhafter Weise ist daher das Ermessen gar nicht ausgeübt worden, was wiederum bedeutet, dass entgegen der Annahmen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 2 zu treffen sind. Zieht sich das Planverfahren in die Länge, so ist letztlich auf den Istzustand abzustellen. Gemäß § 15 Abs 1. hätte man ohne Weiteres auf die verbesserten Verhältnisse Rücksicht nehmen können. Nunmehr sind nach Vernichtung des zwischenzeitlich entstandenen Biotops ein Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 2 zu fordern.	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<u>2.Schutzgut Mensch, Planung Urbanes Gebiet</u> Hinsichtlich der nunmehr erforderlichen weiteren Planänderung kann aus naturschutzfachlicher Sicht nur bedauert werden, dass die Überwindung der Barrierewirkung der Paderborner Straße (L 756) und ein Zusammenwachsen der Stadtquartiere Sennestadt und Sennestadt Süd als Flächen im „Urbanen Gebiet“ nahezu verunmöglicht wird. Dazu wäre die direkte Erschließung von der Paderborner Straße aus verbunden mit einer Temporeduzierung auf mindestens 50 km/h erforderlich gewesen. <u>3.Schutzgut Klima, Ruhender Verkehr</u> Auch in dem bereits verdichtet geplanten „Villenviertel“, könnte hinsichtlich der Planung des ruhenden Verkehrs moderner und verkehrsärmer gedacht werden. Nicht jeder Wohnung muss in unmittelbarer Nähe eine Parkmöglichkeit zugeschlüsselt werden. Der ruhende Verkehr könnte an den Außenkanten des Gebiets auf Parkpaletten gebündelt werden, die mit PV-Anlage zu versehen wären. Dadurch würden versiegelte Flächen eingespart werden, und mehr Grün für die Anwohnenden geschaffen werden. In dieser Hinsicht ist der geänderte Entwurf ein Rückschritt zum ersten Entwurf, der in diesem Bereich „Villenviertel“ eine deutlich verkehrsärmere Planung vorsah. Nach dem neuen Plan ragen einige Erschließungsstraßen in die Flächen hinein. Nicht zu Unrecht hat es deshalb offenbar Einwendungen der betroffenen, dort altansässigen Anwohnenden gegeben.	Zu 2. Die dargestellten Inhalte betreffen den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ mit seinem städtebaulichen Gesamtkonzept und nicht den Regelungsinhalt der vorliegenden 1. Änderung. Eine Temporeduzierung auf der Paderborner Straße obliegt derzeit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW und nicht der Zuständigkeit der Stadt Bielefeld. Der Anregung wird nicht gefolgt. Zu 3. Die Möglichkeiten der Bündelung des ruhenden Verkehrs als gestapeltes Modell wird durch die Festsetzung als Tiefgarage und (überbautes) Erdgeschoss Rechnung getragen (vgl. <i>Textliche Festsetzung der 1. Änderung des I/ St 50, Punkt 4</i>). Da es nach wie vor erklärtes Ziel der Stadt Bielefeld ist, die Stadtbahnlinie nach Sennestadt zu verlängern (vgl. <i>Drucksache 6032/2020-2025</i>) hat der Stadtentwicklungsausschuss mit seinem Beschluss zum erneuten Entwurf der vorliegenden 1. Änderung (vgl. <i>Punkt 4 der Anlage A3</i>) für den Übergangszeitraum Bedingungen für oberirdische Stellplätze geschaffen. So sind neu anzulegende oberirdische Stellplätze nur temporär zu genehmigen und nach Inbetriebnahme der Stadtbahnlinie 1 zurückzubauen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		Grundsätzlich wäre es nach FSGV Richtlinie möglich, die Erschließungsstraßen in einer Breite von 4,50 zu planen. Es ist aus dem Plan nicht ersichtlich, mit welcher Begründung sich die Planstraße 1 „Klimaschutzplatz“ nennt. Um dem gerecht zu werden, müssten alle Fahrzeuge aus dem Viertel verbannt werden. <u>4.Schutzgut Klima, ÖPNV</u> Die Planbegründung bezeichnet die Anbindung an den ÖPNV als gut. Dies muss leider bestritten werden. Angesichts der verdichteten und massierten Bebauung ist die ÖPNV Anbindung zur Haltestelle Andersen Schule keineswegs gut, sondern allenfalls mittelmäßig. Bewohnende und Nutzer des Viertels werden angesichts der Verhältnisse kaum auf den Gedanken kommen, den ÖPNV zu nutzen, sondern weiterhin ihren PKW. Es soll aber nicht in Abrede gestellt werden, dass sich dieses mit dem Bau der Stadtbahn nach Sennestadt, die ebenfalls eine Haltestelle Andersen Schule vorsieht, verbessert. Um das Baugebiet wirklich zukunfts-trächtig an den ÖPNV anzuschließen, wäre eine verbesserte Zuwegung zum Bahnhof Sennestadt und eine dichtere Taktung wünschenswert, denn die Fahrtzeiten von 15 Minuten in die Bielefelder City sind unschlagbar, selbst bei Ausbau der Stadtbahn, wäre mit einer	Entgegen der Darstellung des Einwenders sind im „Villenviertel“ gegenüber dem Ursprungsplan keine neuen Stellplatzflächen hinzugekommen. Es erfolgte lediglich eine rechtliche Verankerung einer alternativen Erschließung von der Planstraße 1 aus. Die Anregungen zu den Breiten und Bezeichnungen der Straßen betreffen nicht den Anlass und Ziel der vorliegenden 1. Änderung und ihnen wird daher nicht gefolgt. Den Anregungen zum ruhenden Verkehr wird bereits durch die bestehenden Festsetzungen Rechnung getragen, so dass diese Anregung zur Kenntnis genommen wird. Zu 4. Wie bereits unter 3 erläutert hat die Stadt Bielefeld mit Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss am 06.06.2023/ Rat der Stadt Bielefeld am 15.06.2023 die Vorplanung für die Verlängerung der Stadtbahnlinie beschlossen um die weitere Planung voranzutreiben. Es ist also erklärtes politisches Ziel, den ÖPNV in Bielefeld- Sennestadt zeitnah zu verbessern. Es entzieht sich dem Regelungsinhalt eines Bebauungsplanverfahrens, Einfluss auf Taktungen des ÖPNV zu nehmen. Daher ist es für den Übergangszeitraum erforderlich, ausreichend Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr zur Verfügung zu stellen (vgl. Punkt 3 dieser Stellungnahme).

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		Fahrzeit knapp 30 Minuten (zurzeit 42 Minuten) zu rechnen. <u>Fazit:</u> Wird den Anregungen gefolgt, insbesondere hinsichtlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen, bestehen gegen die Planungen seitens der LNU keine weiteren Einwände.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

- 1.4 - Untere Landschaftsbehörde
- 1.7 - Untere Denkmalbehörde
- 2.1a) - Polizeipräsidium Bielefeld K/KK 34 KP/O
- 2.1b.) – Polizei NRW
- 2.4 – Die Autobahn GmbH
- 2.7 – Bezirksregierung Detmold
- 2.10 - Deutsche Telekom
- 2.11 - Vodafone
- 2.25 – Evangelische Kirche von Westfalen

3. Änderungsvorschläge der Verwaltung **zum erneuten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten und dem Schillinggelände“**

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Offenlegung ergeben sich gegenüber dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Im Einzelnen:

Übersicht der redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

- **Textliche Festsetzungen und Nutzungsplan**
 - Redaktionelle Anpassung der Höhen üNNH im MU 4.2 und MU 6
 - Hinweise zur Hydrogeologie und Entwässerungsanlagen
 - Reduzierung des öffentlichen Fußweges von 3,50 auf 3,00 m Breite
 - Erweiterung der GFL 2-Fläche in Verbindung zur GF 1- Fläche im Nutzungsplan und den textlichen Festsetzungen
- **Begründung und Umweltbericht**
 - Anpassung der Überschrift Kapitel 6.6
 - Redaktionelle Ergänzungen zu den neuen Hinweisen
 - Anpassung des Umweltberichtes hinsichtlich der neuen GFL-Fläche

4. Beschlüsse der Politik

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

1. Beschluss der Bezirksvertretung Sennestadt vom 27.04.2023 (TOP 7 – öffentlich):

„Die BZV Sennestadt ist mit dem 2. Entwurf des B-Plans Nr. I/St50 „Leben und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ einverstanden. Auch mit der rückwärtigen Erschließung der Baufelder, die an der Paderborner Straße liegen. Zumindest so lange, bis ggf. die Straßenbaulast doch irgendwann bei der Stadt Bielefeld liegt.

Allerdings soll im gesamten Planungsgebiet folgende Regelung gelten: Für jedes Baufeld soll es maximal 6 Parkplätze außerhalb der Baufelder geben (oberirdisch und nicht in Gebäuden). Diese können als Behinderten- und Kurzzeit-Parkplätze ausgestaltet werden. Alle weiteren Parkplätze sollen, wie bereits vorgesehen, in den Gebäuden (Erdgeschoss oder unter Erdgleiche) angelegt werden.“

2. Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bielefeld vom 02.05.2023 (TOP 4.11 – öffentlich)

„1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ für eine Teilfläche südwestlich der Paderborner Straße, begrenzt durch das Flurstück 321 (Kreuzkirche) und die Altmühlstraße im Süden wird mit dem Text und der Begründung erneut als Entwurf beschlossen.

2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß §§ 28 4a (3) und 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (3) und 4 (2) BauGB erneut zu beteiligen.

4. Sollten über das Maß der genehmigungsfähigen Stellplätze hinaus Stellplätze beantragt werden, sollten diese temporär genehmigt werden, für den Zeitpunkt bis zur Inbetriebnahme der Stadtbahnlinie 1 und dann über eine Baulast gesichert sein, dass sie dann zurückgebaut werden. Dies gilt für die Endgrundstücke entlang der Paderborner Straße.“

Stellungnahme der Verwaltung zu den beiden Beschlüssen:

Im Zuge der städtebaulichen Gleichbehandlung wurde den Anregungen eines Einwenders gefolgt, auf den Grundstücken im MU 3, MU 4 und MU 6 oberirdische Stellplatzanlagen festzusetzen.

Es handelt sich hier zum einen um bereits bestehende und damit versiegelte Flächen, die gegenwärtig als Stellplatz genutzt werden und zum anderen um neu herzustellende Flächen zwischen den neuen Baufenstern im MU 3.

Letztere verfügten nicht über eine oberirdische Stellplatzanlage für Besucher-, oder Kurzzeitparker sowie Lieferanten.

Im Zuge der städtebaulichen Gleichbehandlung – insbesondere zu MU 1 und MU 2 – wurde der Anregung gefolgt.

Nach wie vor ist das Maß und die Verhältnismäßigkeit von flächenversiegelnden Maßnahmen in Hinblick auf die benachbarte Klimaschutzsiedlung und dem grundsätzlichen städtebaulichen Gebot zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten.

Aus diesem Grund wurden die Stellplatzanlagen so gewählt, dass Doppelnutzungen möglich sind (z.B. die Stellplatzanlage im MU 3 westlich des westlichsten Baufensters in Verbindung mit der GFL 3- Fläche). Darüber hinaus gelten auch für diese Stellplatzanlagen die Festsetzungen Punkt 14 – die Pflicht zur Herstellung der Anlagen mit wasserdurchlässigen Materialien.

Durch den (erneuten) politischen Beschluss zur Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 nach Sennestadt wurde erneut das planerische Ziel bestätigt, die ÖPNV-Anbindung der Sennestadt mittel- bis langfristig zu verbessern.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zu folgen und eine temporäre Genehmigung der Stellplatzanlagen im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung vorzusehen.

5. Auswertung der beschränkten Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 4a (3) BauGB

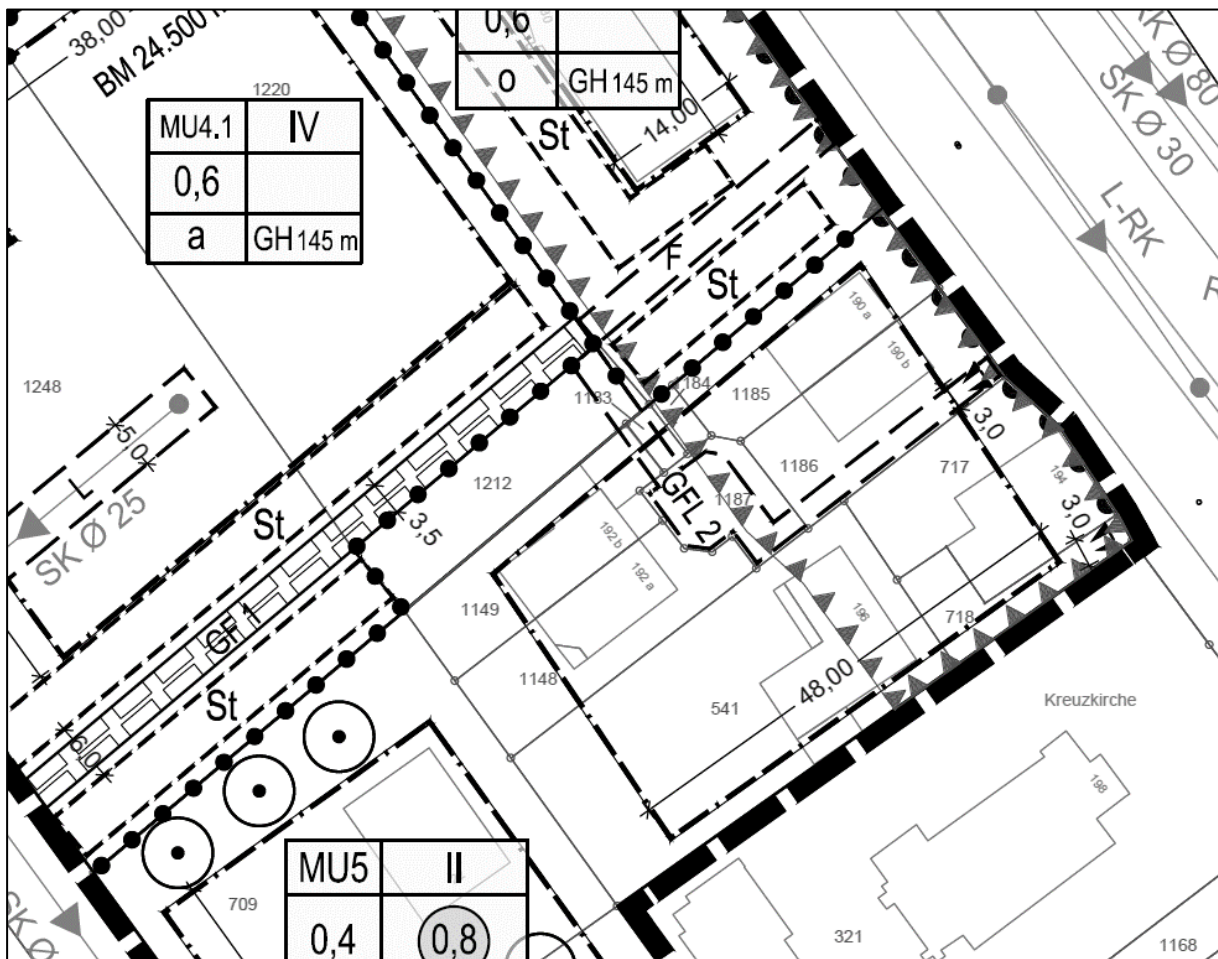
Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange ergab sich im Übergangsbereich zwischen dem GFL 2 und dem GF 1 Flächen ein ergänzender Bedarf zur Regelung.

Hier erscheint es notwendig, durch ein ergänzendes, bzw. räumlich erweitertes GFL-Recht planerisch klarzustellen, dass den Anliegern der GFL 2- Fläche für den Zeitraum bis zur Bausträgerwechsel, bzw. Zustimmung einer Zufahrt im Falle von Abriss, Neubau, Erweiterung ihrer Gebäude oder Änderung des Nutzungszweckes, eine alternative Erschließung darzustellen.

Zu diesem Zwecke wurde eine GFL-Fläche als Verbindung zwischen der GFL 2-Fläche und der GF 1-Fläche geschaffen und den Betroffenen zur Stellungnahme zugesandt.

In der Zeit vom 25.10.2023 bis zum 21.11.2023 hatten die Grundstückseigentümer der betroffenen Grundstücke 1212, 1133 und 1149 gemäß § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Äußerung zu den geänderten, bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes.

Auf die betroffenen Teile der Änderung sowie auf die Frist wurde mit Versand der Unterlagen hingewiesen.



Ein betroffener Anlieger hat sich fristgerecht zurückgemeldet und die Änderungen aus persönlichen Gründen nicht begrüßt.

Im Rahmen eines persönlichen Gespräches wurden offene Fragen zum ursprünglichen Bebauungsplan, dessen Verfahren und Festsetzungen sowie zu Anlass und Ziel der vorliegenden 1. Änderung des I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ erläutert. Anlass und Ziel, sowie die Erforderlichkeit der Festsetzung sind den Betroffenen verständlich.

Zur besseren Klarstellung wurde im Rahmen des Gespräches deutlich, dass die GFL-Fläche, die sich in der Verbindung zwischen GFL 2 und GF 1 befindet als eigenständige GFL-Fläche festgesetzt werden sollte.

Die Betroffenen äußerten Unverständnis darüber, dass sie in den vergangenen Jahren seit Aufstellungsbeschluss des Ursprungsplanes I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ nicht durch ein Schreiben darauf aufmerksam gemacht wurden, dass Ihre Grundstücke bereits im Ursprungsplan enthalten waren. Sie hätten sich eine persönliche Information zum Bebauungsplanverfahren gewünscht. Aus diesem Grunde sind die Betroffenen mit der Planung nicht einverstanden und formulierten in einem anschließenden Schreiben vom 14.11.2023, dass sie mit der Änderung nicht einverstanden sind.

Stellungnahme

Der Anregung zur separaten Festsetzung der Fläche als neue GFL 4-Fläche wird stattgegeben und Ihr zum Satzungsbeschluss gefolgt.

Das Nicht- Einverständnis der Betroffenen bezieht sich auf das formale Vorgehen eines Bebauungsplanverfahren nach den Vorgaben des BauGB und nicht gegen die Festsetzungen im konkreten Fall.

Der Eingabe des Betroffenen wird daher teilweise stattgegeben.