**Anlage**

**A1**

**254. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“ sowie Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachämter

Stand: Satzung; August 2024

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Heepen

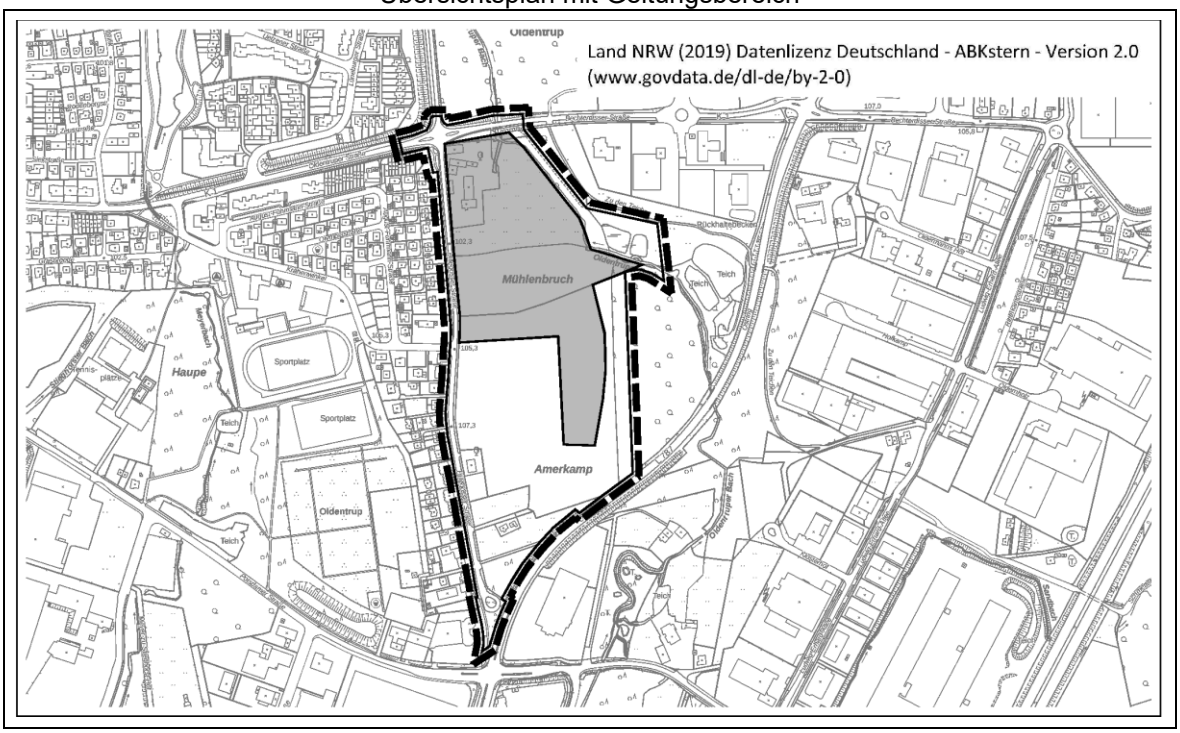
# 254. FNP-Änderung sowie Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14

# „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“ / „Wohngebiet Amerkamp“

## Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

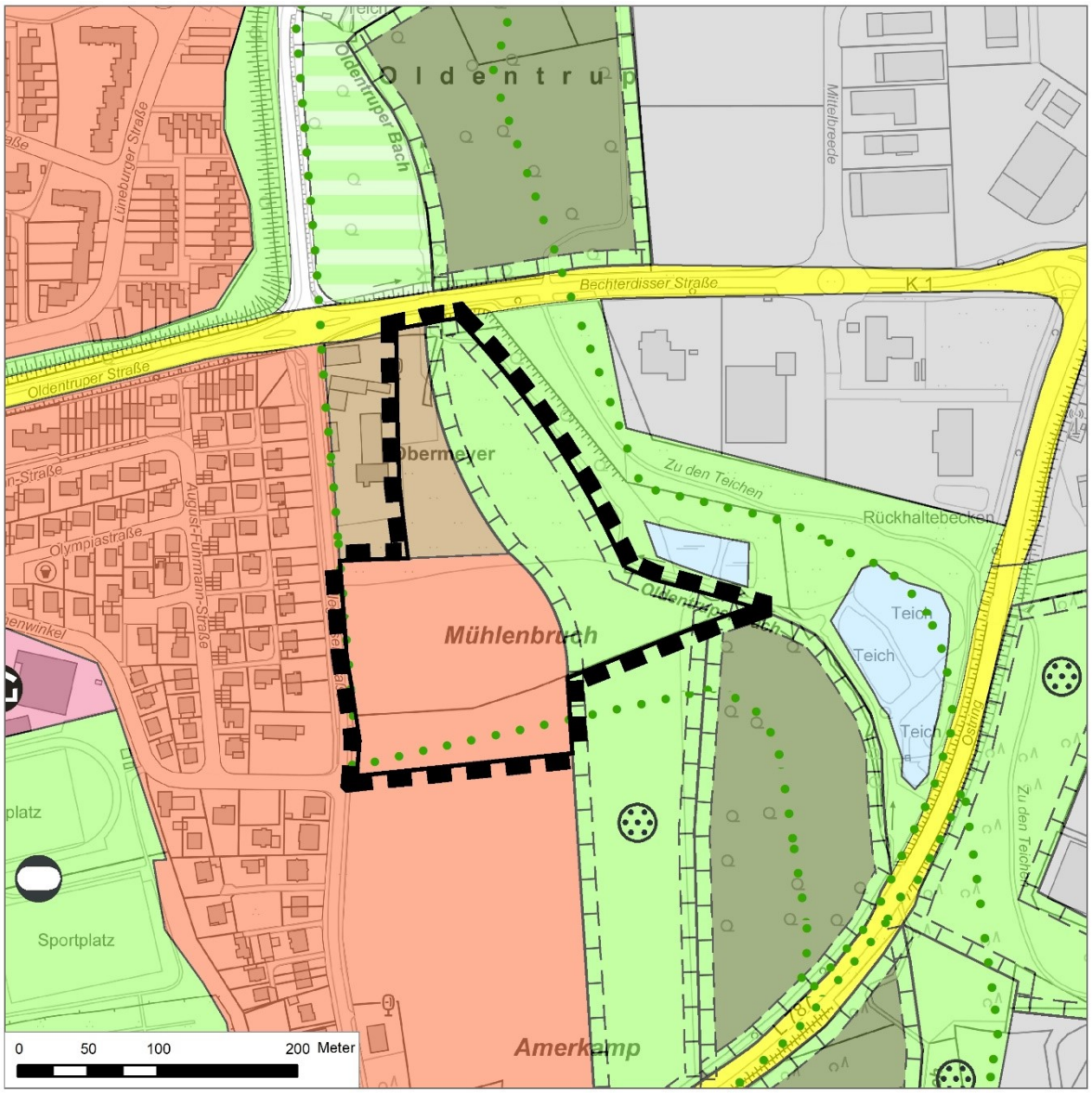
**Satzung**
August 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich




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

**254. FNP-Änderung**
Stand: Vorentwurf



**B-Plan Nr. III/O 14: Städtebauliche Rahmenplanung/Grobkonzept Variante 1**
Stand: Vorentwurf




Maßstab i. O. 1:1.500, hier verkleinert
Quellenvermerk: Land NRW (2019) / Amt für Geoinformation und Kataster

Stand: Satzung; August 2024

**B-Plan Nr. III/O 14: Städtebauliche Rahmenplanung/Grobkonzept Variante 2**
Stand: Vorentwurf

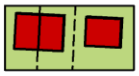



Maßstab i. O. 1:1.500, hier verkleinert
Quellenvermerk: Land NRW (2019) / Amt für Geoinformation und Kataster

Stand: Satzung; August 2024

**Städtebauliche Rahmenplanung / Legende:**

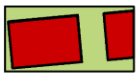
**Geplante Bautypologien mit vorgeschlagener Grundstückteilung:**



- Einzel-/Doppelhaus 1½- bis 2-geschossig



- Ketten-/Reihenhaus 1½- bis 2-geschossig



- Mehrfamilienhaus 2- bis 3-geschossig

**Erschließung**



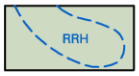
Bestehende und geplante Erschließungsstraßen



Fuß-/Radwege, Quartierplätze etc.

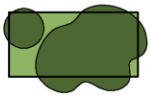


Stellplatzanlage




Geplante Regenrückhaltung

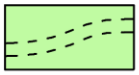
**Grün- und Freiflächen**



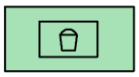
Bestandsgrün (Einzelbäume, Baumgruppen, Wald, Grünstreifen)



Bestehende Teichanlagen/Röhricht
sowie Oldentruper Bach mit Gewässerrandstreifen und mögliche Aufweitungsfläche

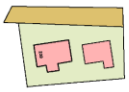


Geplanter Grünzug mit Wegeverbindungen



Spielplatz

**Sonstiges**



Bestandsbebauung mit Erschließung



Isophonen Verkehrs- und Gewerbelärm
(Grenze des sogenannten "gesunden Wohnens")



Geltungsbereich

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

**zu den Vorentwürfen der 254. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. III/O 14**

Am 12.11.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins in der Aula der Ernst-Hansen-Schule die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu informieren und Fragen zu den Planungen zu stellen. Der Vermerk über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin ist nachfolgend beigefügt (siehe S. A1 - 24 ff.). Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen in der Zeit vom 04.11.2019 bis einschließlich dem 22.11.2019 in der Bauberatung des Bauamts der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Heepen sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden. Die im Rahmen des Unterrichtungs- und Erörterungstermins gestellten Fragen konnten teilweise bereits im Rahmen 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 – hierzu wird auf die nachfolgenden Erläuterungen sowie die ausführliche Darlegung zum Umgang mit den jeweiligen Aspekten im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung in der Begründung verwiesen.
Es liegen darüber hinaus 5 schriftliche Stellungnahmen vor. Die vorgetragenen Anregungen, Hinweise etc. der ergänzend eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. III/O 14, die 254. Änderung des Flächennutzungsplans wird von diesen Stellungnahmen nicht berührt.

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

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| 1 | zum Vermerk über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 12.11.2019 | <u>Fragenstellungen etc. im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des Wohngebiets</u>:<br><br>- Verzicht auf eine Anbindung des Plangebiets an die Hillegosser Straße | Unter Berücksichtigung bestehender Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz ist eine Kfz-Erschließung in Richtung Süden ausgeschlossen, die Ableitung der Verkehre aus dem neuen Wohngebiet in Richtung Norden ist somit alternativlos. Gegen die Umsetzung eines zusätzlichen Anschlusspunkts sprechen in diesem Zusammenhang jedoch zahlreiche städtebauliche, naturschutzfachliche und verkehrliche Gründe. Zu nennen sind insbesondere die angestrebte Einbindung der erhaltenswerten baulichen Strukturen im Bereich der Hofstelle, der Erhalt der schützenswerten Gehölz- und Gewässerbereiche sowie eine möglichst flächenschonende und effektive Nutzung vorhandener Erschließungs- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | anlagen. Grundsätzlich ist die Hillegosser Straße nach Aussage des eingebundenen Verkehrsgutachterbüros unter Berücksichtigung der ermittelten Neuverkehre sowie auch mit Blick auf ihre frühere Funktion als Kreisstraße grundsätzlich für die Aufnahme der erzeugten Wohngebietsverkehre gut geeignet. Laut Verkehrsgutachten liegen die prognostizierten Verkehrsstärken auch nach Umsetzung des gesamten Wohngebiets auf allen Straßen in einer Größenordnung, die typischen Wohnwegen bzw. Wohnstraßen entsprechen, so dass die durch das neue Wohngebiet entstehenden Belastungen insofern als umfeldverträglich zu werten sind. An der geplanten Anbindung des Plangebiets an die Hillegosser Straße soll aus den hierfür sprechenden Gründen insofern festgehalten werden. Für eine Verbesserung des Verkehrsabflusses wird im Zuge der Plangebietserschließung der Anschluss der Hillegosser Straße an Oldentruper Straße/Bechterdisser Straße zu einem Kreisverkehr umgebaut.<br>Das zum Entwurf konkretisierte Erschließungskonzept sieht für eine geordnete Anbindung der künftigen Wohngebietsverkehre an die äußeren Erschließungsanlagen gebietsintern eine zentrale Erschließungsachse parallel zur Hillegosser Straße in Nord-Süd-Richtung vor, die über mehrere Erschließungsstraßen von der Hillegosser Straße aus erreicht werden kann. Insgesamt entsteht so eine größere Ringstruktur, die eine Verteilung der Anschlusspunkte und damit eine besondere Belastung durch Erschließungsverkehre von nur einzelnen wenigen Altanliegern vermeidet. |
| | | - Unterbinden von Durchfahrtmöglichkeiten der Straße Krähenwinkel für den MIV | Die verkehrlichen Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung auf die Straße Krähenwinkel sind sowohl im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung als auch in der BV Heepen intensiv geprüft und erörtert worden. Im Zuge der Konkretisierung der Erschließungskonzeption ist von einer direkten Kfz-Anbindung durch Ausgestaltung eines kleinen Kreisverkehrs |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | in Höhe der Straße Krähenwinkel Abstand genommen worden, um entsprechende Anreize zu minimieren. Auch ein einbezogenes Verkehrsgutachterbüro sieht im Ergebnis der fachlichen Untersuchungen aufgrund fehlender zeitlicher Vorteile und der vergleichsweise weniger attraktiven Verkehrsführung durch das Wohngebiet August-Fuhrmann-Straße keine besondere Problematik.<br>Hiervon unbenommen sollen im Ergebnis der politischen Beratungen weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung von Schleichverkehren umgesetzt werden. Favorisiert wird im Ergebnis einer Variantenprüfung die Umsetzung einer sog. „unechten Einbahnstraße“ im Einmündungsbereich der Straße Krähenwinkel auf die Hillegosser Straße mit Baubeginn (s. Drucksachen-Nr. 5366/2020-2025). Entsprechende Detailfragen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren weitergehend erörtert. Im Bebauungsplan selbst können diesbezüglich keine weitergehenden Regelungen getroffen werden.<br>Eine Mehrbelastung der Straße Krähenwinkel infolge der vorliegenden Bauleitplanung kann im Ergebnis ausgeschlossen werden. |
| | | - Umsetzung eines beidseitigen Fußwegs entlang der Hillegosser Straße und Erhalt von dort bestehenden Straßenbäumen | Im Zuge der Wohngebietsentwicklung wird entlang der Hillegosser Straße plangebietsseitig eine Verbreiterung der Verkehrsfläche für die Anlage eines 2,50 m breiten Gehwegs berücksichtigt. Künftig werden somit beidseitig der Hillegosser Straße Gehwege geführt, die im Norden im Bereich des künftigen Kreisverkehrs fortgesetzt werden. Ein Erhalt aller im Bereich des dafür in Anspruch zu nehmenden Straßenseitengrabens vorhandenen Bäume ist aufgrund dessen voraussichtlich nicht möglich. Der verkehrssicheren Führung der Fußgänger muss hier jedoch Vorrang eingeräumt werden. Eingriffe in die erhaltenswerten Gehölzbestände im Norden sollen jedoch weitgehend vermieden werden. Darüber hinaus werden umfangreiche Baum-Neupflanzungen u. a. entlang der gebietserschließenden Straßen vorgegeben. |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | - Berücksichtigung hinreichender Stellplatzmöglichkeiten in der Erschließungskonzeption | Die für das neue Baugebiet benötigten Stellplätze sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden. Das Konzept ist so ausgestaltet, dass Parkverkehre innerhalb des Gebiets stattfinden und die Hillegosser Straße nicht zusätzlich belastet wird. In Bereichen mit Mehrfamilienhäusern werden entsprechende Flächen auf den privaten Grundstücken verortet bzw. entlang der inneren Erschließungsstraßen vorgehalten. Darüber hinaus werden gebietsintern weitere Stellplatzflächen im öffentlichen Raum vorgehalten. Im Bereich der Ein-/Zweifamilienhäuser sind notwendige Stellplätze auf den Grundstücken selbst nachzuweisen. |
| | | - Betroffenheit der Altanlieger von Ausbaukosten für die Hillegosser Straße | Alle im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet notwendigen Arbeiten an der Hillegosser Straße (darunter fallen Baumaßnahmen auf der Straßenseite dieses neuen Baugebiets sowie ggf. die Sanierung der durch Baufahrzeuge entstehenden Straßenschäden) werden durch den Erschließungsträger übernommen und nicht den Altanliegern in Rechnung gestellt. |
| | | <u>Fragenstellung im Zusammenhang mit Fledermausvorkommen</u> | Im Zuge des Verfahrens sind umfangreiche artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt worden. Mit Blick auf das Vorkommen von Fledermäusen besitzt die Zwergfledermaus eine besondere Relevanz für die vorliegende Planung. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Kartierungen wurde ein Zwergfledermaus-Quartier im Bereich der Hofstelle Obermeyer nachgewiesen. Zudem ist von mindestens zwei Balzquartieren im Plangebiet auszugehen. Nach den Bewertungen im Artenschutzfachbeitrag werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen (hier Schaffung von Ersatzquartieren) erforderlich. Zudem sind Abbruch- und Rodungsmaßnahmen auf Zeiträume außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse begrenzt und durch eine fachkundige Person zu begleiten. Im Bebauungsplan-Entwurf werden entsprechende Regelungen berücksichtigt. |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | Ein sachgerechter Umgang mit den im Plangebiet vorkommenden Fledermäusen kann sichergestellt werden. |
| | | <u>Fragenstellung im Zusammenhang mit der Erstellung des Schallgutachtens</u><br>(Einbeziehung des Verkehrslärms von der A 2 in die Berechnungen) | In die schalltechnischen Berechnungen zum Verkehrslärm sind alle relevanten Schallquellen eingeflossen. Eine Einbeziehung der A 2 ist nach Rücksprache mit dem Gutachterbüro insbesondere aufgrund der gegebenen Entfernung nicht erforderlich. |
| | | <u>Fragenstellung im Zusammenhang mit der Funktion des Plangebiets als Kaltluftschneise</u> | Die für die Wohngebietsentwicklung in Anspruch genommenen Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung heute grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf. Bodennahe Kalt-/Frischluft wird i. W. in Richtung des Oldentruper Bachs und dort entlang weiter in Richtung Norden geführt, es werden aber keine Flächen mit einer besonders hohen Kaltluftproduktivität beansprucht.<br>In Anbetracht des Verlusts von vergleichsweise geringer wirksamen Freiflächen, des Erhalts der bachbegleitenden Strukturen und einbezogenen Waldflächen sowie des geplanten offenen und durch die Neuanlage randlicher Grün-/Freiflächen geprägten Übergangs der Wohnbebauung in Richtung des verbleibenden Freiraums ist in der Gesamtbetrachtung zu erwarten, dass sich die Planung nicht wesentlich auf das gesamtstädtische Klima oder die vorhandenen Nachbarschaften auswirken wird. Die Kaltluftzufuhr von den den künftigen östlichen Siedlungsrand begleitenden Grün- und Freiflächen in die Kaltluftabflussbahn des Bachtals kann aufrechterhalten werden. Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende klimatische Ausgleichsfunktionen sind nicht betroffen. Darüber hinaus sind die auf Grundlage der vorliegenden Planung zu erwartenden offenen Baustrukturen für eine Durchlüftung des Plangebiets durch den bodennahen Luftaustausch mit Kaltluft aus Richtung des Oldentruper Bachtals vorteilhaft. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die getroffenen Regelungen zum Erhalt und zur Ergän- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | zung vorhandener Grünstrukturen sowie die Anlage einer naturnahen Regenrückhaltefläche. |
| 2 | Stellungnahme von Bauinteressenten, Schreiben vom 22.11.2019 | Es wird angeregt, die Erschließung des Grundstücks gegenüber des Hauses Hillegosser Str. 229 über den eigenen alten Erschließungs-Weg umzusetzen, wie sie seit der Entstehung im 18. Jahrhundert erfolgt. Auch wenn kein Wegerecht im Grundbuch eingetragen ist, würde ein Gewohnheitsrecht bestehen. Die im Rahmenplan vorgesehene Erschließung wäre damit nicht mehr nötig.<br><br>Unter Einbeziehung einer Architektin wurde eine mögliche Bebauung mit Reihenhäusern entwickelt, die eine Erschließung über den alten Weg ermöglicht. Die Reihenhäuser sollen über eine Tiefgarage verfügen, um die entsprechenden Stellplätze mit Wall Boxes zu ermöglichen. Die technische Planung soll ein möglichst klimaneutrales Wohnen ermöglichen (Wohnen 4.0, Stichworte Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, zentraler Pufferspeicher und zentrale Vernetzung).<br><br> | Flächenverfügbarkeiten und Bebauungsmöglichkeiten im südlichen Bereich des Plangebiets sind zwischen Grundstückseigentümern und BBVG im Zuge der Entwurfserarbeitung weitergehend abgestimmt worden. Die von der Stellungnahme nunmehr abweichende Konzeptlösung ist im Planentwurf entsprechend berücksichtigt. |
| 3 | Stellungnahme, Schreiben vom 14.11.2019 | Es wird mitgeteilt, dass die Hillegosser Straße im Bereich Amerkamp auf der östlichen Seite um Rad-/Gehwege erweitert bzw. ergänzt werden muss. Hier ist den Anliegern auf der westlichen Seite eine Kostenbeteiligung nicht zuzumuten, die Straße würde insbesondere bisher keinerlei Schäden aufweisen und eine Erweiterung ausschließlich eine notwendige Folge des Vorhabens ist. | Für die Erweiterung der Verkehrsanlagen entlang der Hillegosser Straße durch einen straßenbegleitenden Gehweg werden keine Flächen der Altanlieger beansprucht. Des Weiteren werden alle im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet notwendigen Arbeiten an der Hillegosser Straße (darunter fallen Baumaßnahmen auf der Straßenseite dieses neuen Baugebiets sowie ggf. die Sanierung der durch Baufahrzeuge entstehenden Straßenschäden) durch den Er- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | schließungsträger übernommen und nicht den Altanliegern in Rechnung gestellt. |
| | | Bei der geplanten Geschosshöhe sollte das nachbarschaftliche Umfeld Vorbild sein und berücksichtigt werden. | Eine ausschließliche Fortführung der umliegend kleinteiliger umgesetzten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausstrukturen ist mit Blick auf die Bedarfslage und auf die Bestrebungen einer möglichst flächensparenden Neuinanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen weder zielführend noch aus städtebaulichen und ressourcenschonenden Überlegungen heraus angemessen. Angesichts des erheblichen Wohnraumbedarfs soll ein eigenständiges und attraktives Wohngebiet mit modernen Bauformen, gegliedert in überschaubare Teilquartiere und vernetzt mit vielfältigen Grünstrukturen und Freizeitangeboten entwickelt werden. Die hierauf abgestellte Plankonzeption orientiert sich mit Blick auf die Höhenentwicklung vorrangig an der Freiraumstruktur. Entlang der zentralen Erschließungsachse innerhalb des Gebiets werden mehrheitlich 3½-geschossige Gebäude vorgesehen. Als zentraler Akzent wird am Quartiersplatz ein Gebäude mit 6 Geschossen vorgeschlagen. Entlang der westlichen und östlichen Schnittstellen nimmt die Höhenentwicklung auf grundsätzlich 2½-Geschosse bzw. 2 Geschosse ab. Damit wird der bestehenden Nachbarschaft entlang der Hillegosser Straße und dem angrenzenden Freiraum Rechnung getragen. Angesichts des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs und im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung werden die vorbereitete Dichte und Gebäudedimensionierung als erforderlich bewertet. |
| | | Für den noch zu planenden ÖPNV für das neue Wohngebiet kann das Beispiel Lüneburger Straße genutzt werden. Dort ist die Anbindung an die Hillegosser Straße nur für den ÖPNV offen. Die Zufahrt für den privaten Kfz-Verkehr ist nur von der Oldentruper Straße aus möglich. Diese Lösung ist auch für den Krähenwinkel denkbar. | Die Verkehrssituation im Bereich der Lüneburger Straße und des Gebiets Krähenwinkel/August-Fuhrmann-Straße ist nicht vergleichbar. Gutachterlich nachgewiesen ist zudem, dass die Wahrscheinlichkeit einer übermäßigen Nutzung der Straße Krähenwinkel durch Verkehre aus dem neuen Wohngebiet bei der zugrundeliegenden Erschließungskonzeption gering ist. Gleichwohl konnte im Rah- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | men der politischen Beratungen eine alternative Lösungsmöglichkeit (Stichwort unechte Einbahnstraße) gefunden werden. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sind und entsprechende Detailfragen parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem zuständigen Fachamt noch weitergehend abzustimmen sind. |
| | | Wünschenswert ist die Einrichtung eines dringend erforderlichen Kindergartens im Hof Obermeier, auch um den das Ortsbild prägenden Hof zu erhalten. | Der Erhalt der Hofstelle durch Nachnutzung der Substanz ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Das markante, identitätsstiftende Torhaus soll jedoch erhalten bleiben und mit einem neuen Kopfgebäude zum Knoten Bechterdisser Straße/Hillegosser Straße ergänzt werden. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sichern an der Stelle den baulichen Bestand und gleichzeitig Blickbeziehungen von der nördlich verlaufenden Bechterdisser Straße auf das Torhaus und durch das Tor hindurch. Ein wesentliches Element des Hofensembles bleibt damit für die Öffentlichkeit weiterhin einseh- und erlebbar.<br>Hinsichtlich der geplanten Nutzung berücksichtigt die Planung in diesem Bereich vorrangig die Unterbringung für Einrichtung(en) der Kinderbetreuung entsprechend der gegebenen Bedarfslage. Insgesamt werden so die Voraussetzungen geschaffen, um eine qualitätvolle städtebauliche Weiterentwicklung des historischen Hofensembles zu ermöglichen. |
| | | Bezugnehmend auf den Unterrichtungs- und Erörterungstermin und die noch nicht beantworteten Fragen wurde eine weitere Veranstaltung gefordert, bei der endlich konkretere Informationen erwartet werden können. | Ziel der Bürgerinformation im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist eine frühzeitige Einbindung und Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. In diesem Rahmen sollen (analog zur frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden etc. gemäß § 4 (1) BauGB) grundlegende Anregungen, Hinweise etc. gesammelt und die betroffenen Belange ermittelt werden. Da sich die Planung zu diesem Zeitpunkt erst am Anfang des Planungsprozesses befindet, kann es noch keine fertige Planung |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | und konkrete Informationen zu Detailfragen geben. Die vorgetragenen Fragen etc. sind im Zuge des Erarbeitungsprozesses umfassend geprüft und in den Abwägungsprozess einbezogen worden. Im Rahmen der gemäß § 3 (2) BauGB erfolgenden öffentlichen Auslegung der Planunterlagen besteht für alle die Möglichkeit, sich über die fortentwickelte Planung zu informieren, die zugrunde gelegten Fachgutachten einzusehen und Stellungnahmen einzureichen. Bei Bedarf ist auch eine Erörterung mit Mitarbeitenden des Bauamts möglich.<br><br>Zusammenfassend werden die inhaltlichen Fragen und Anregungen im Entwurfsplan vom Grundsatz her aufgegriffen. Die grundlegende Kritik mit Blick auf die frühzeitige Informationsveranstaltung wird jedoch zurückgewiesen. Das Planverfahren soll auf Grundlage der zum Entwurf fortentwickelten Planung fortgeführt werden. |
| 4 | Stellungnahme aus dem westlichen Umfeld des Plangebiets, Schreiben vom 18.11.2019 | Die Einwender/-innen sind Anwohner/-innen des zwischen Krähenwinkel und Oldentruper Straße liegenden Wohngebiets, das Grundstück grenzt mit dem Garten an die Hillegosser Straße an.<br>Es werden Sorgen und Bedenken geäußert, dass die vorhandenen Infrastrukturen das geplante neue Wohngebiet nicht aufnehmen können. Diesbezüglich angemerkt wird, dass bei 300 Wohneinheiten mit ca. 900 Personen mehr zu rechnen und mit ca. 600 Fahrzeugen ist, die alle über die Hillegosser Straße ihre Zufahrt haben. Für die Anwohner wird eine entsprechende Mehrbelastung erwartet.<br>Die Gebietsgröße verwundert, da bei früheren Planungen (zuletzt vor ca. 2 Jahren) von 150 Wohneinheiten gesprochen wurde. Damals wurde auch versichert, dass die Kaltluftschleuse nie bebaut werden darf.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass schon jetzt unbedingt eine Verkehrsberuhigung der der Hillegosser Straße erforderlich ist.<br>Bezug genommen wird auf die Aussage im Rahmen des Unterrichtungs- und Erörterungstermins, dass die Hillegosser Straße viel Verkehr vertragen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Altanwohner den Verkehrslärm nicht ertragen können. Angeregt wird, sich ein Bild vom Straßenverkehr zu | Bedenken und Kritik werden zur Kenntnis genommen, aus den nachfolgend dargelegten Gründen jedoch nicht geteilt.<br><br><u>Geplante bauliche Dichte und Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen:</u><br>Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist deutlich angespannt, bereits seit mehreren Jahren besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch nach (Miet-)Wohnraum im mittleren und unteren Mietpreissegment. Trotz Umsetzung zahlreicher Innenentwicklungsmaßnahmen sowie der Entwicklung neuer Baugebiete kann die Stadt der weiterhin anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbaugrundstücken nicht in ausreichendem Umfang nachkommen. Eine Abschwächung der Nachfrage ist hier auch in den nächsten Jahren nicht absehbar. Insofern muss die Stadt auch im Rahmen der Bauleitplanung auf die sich ändernden bzw. sich verfestigenden Wohnraumnachfragen entsprechend reagieren und ihre Planungen an die Bedarfslage anpassen.<br>Infolge der vorliegenden Wohnge- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | den Stoßzeiten zu machen.<br>Es wird Verständnis geäußert, dass Wohnraum dringend benötigt wird, allerdings könne Oldentrup eine Größenordnung von 300 Wohneinheiten bzw. 150 Einheiten an dieser Stelle nicht bewältigen. Die Umweltbelastung für die Anwohner ist einfach zu groß.<br><br>Eine Bebauung bis zu 5 Etagen passt nicht zum Allgemeinbild in dieses Gebiet.<br><br>Das neue Wohnbaugebiet liegt sehr nahe an den Ostring und auch der Autobahn. Dort sollte die Lärmbelastung überprüft werden. Ein Umweltgutachten ist hier unbedingt erforderlich. | bietsentwicklung sind Veränderungen für die umliegenden Nachbarschaften nicht zu vermeiden, entsprechende Sorgen hinsichtlich möglicher Mehrbelastungen etc. sind mit Blick auf die Größe des Plangebiets verständlich. Diesbezügliche Betroffenheiten sind im Rahmen des Planungsprozesses mit den kommunalen und gesamtgesellschaftlichen Interessen abzuwägen.<br><br>Das Plankonzept ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sowie den Empfehlungen des Beirats für Stadtgestaltung stetig fortentwickelt, mit den betroffenen Grundstückseigentümern diskutiert und an die jeweiligen Erfordernisse angepasst worden. Die betroffenen Fachbehörden, städtischen Fachämter sowie begleitende Fachbüros sind in diesen Prozess eingebunden worden.<br>Die mit der vorliegenden Plankonzeption letztlich vorbereitete städtebauliche Dichte ist darauf ausgelegt, der in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet weiter gestiegenen Wohnraumnachfrage durch die Schaffung differenzierter Wohnraumangebote Rechnung tragen zu können. Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen und attraktiven Wohngebiets, das sich in überschaubare Teilquartiere gliedert und mit vielfältigen Grünstrukturen und Freizeitangeboten vernetzt wird. Die in das Planverfahren eingebundenen Gutachter, Behörden, Fachämter etc. haben mit Blick auf das fortentwickelte städtebauliche Konzept auf Basis von ca. 350 – 400 Wohnungen jeweils bestätigt, dass die grundlegenden Voraussetzungen für eine verkehrlich leistungsfähige und schalltechnisch vertretbare Umsetzung vorliegen und eine entwässerungstechnisch verträgliche Erschließung möglich ist. Ebenso können notwendige soziale Infrastrukturen durch Ergänzung der bestehenden Angebote in hinreichendem Umfang geschaffen werden.<br><br>Angesichts des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs und im Sinne |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | einer trotz Flächenneuinanspruchnahme möglichst flächen-/ressourcensparenden Siedlungsentwicklung wird die letztlich vorbereitete Dichte von der Stadt im Rahmen der Abwägung als erforderlich und unter Berücksichtigung der jeweils ermittelten Auswirkungen noch verträglich bewertet.<br><br><u>Gebäudehöhen:</u><br>Die Plankonzeption orientiert sich unter Berücksichtigung der grundlegenden Entwicklungsziele für das Wohngebiet (s. o.) mit Blick auf die Höhenentwicklung vorrangig an der Freiraumstruktur. Entlang der zentralen Erschließungsachse innerhalb des Gebiets werden mehrheitlich 3½-geschossige Gebäude vorgesehen. Als zentraler Akzent wird am Quartiersplatz ein Gebäude mit 6 Geschossen vorgeschlagen. Entlang der westlichen und östlichen Schnittstellen nimmt die Höhenentwicklung auf grundsätzlich 2½-Geschosse bzw. 2 Geschosse ab. Damit wird der bestehenden Nachbarschaft entlang der Hillegosser Straße und dem angrenzenden Freiraum Rechnung getragen.<br><br><u>Auswirkungen auf Kaltluftentstehung und -ableitung:</u><br>Die für die Wohngebietsentwicklung in Anspruch genommenen Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung heute grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf. Bodennahe Kalt-/Frischluft wird i. W. in Richtung des Oldentruper Bachs und dort entlang weiter in Richtung Norden geführt, es werden aber keine Flächen mit einer besonders hohen Kaltluftproduktivität beansprucht. In Anbetracht des Verlusts von vergleichsweise geringer wirksamen Freiflächen, des Erhalts der bachbegleitenden Strukturen und einbezogenen Waldflächen sowie des geplanten offenen und durch die Neuanlage randlicher Grün-/Freiflächen geprägten Übergangs der Wohnbebauung in Richtung des verbleibenden Freiraums ist in der Gesamtbetrachtung zu erwarten, dass sich die Planung |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | nicht wesentlich auf das gesamtstädtische Klima oder die vorhandenen Nachbarschaften auswirken wird. Die Kaltluftzufuhr von den den künftigen östlichen Siedlungsrand begleitenden Grün- und Freiflächen in die Kaltluftabflussbahn des Bachtals kann aufrechterhalten werden. Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende klimatische Ausgleichsfunktionen sind nicht betroffen. Darüber hinaus sind die auf Grundlage der vorliegenden Planung zu erwartenden offenen Baustrukturen für eine Durchlüftung des Plangebiets durch den bodennahen Luftaustausch mit Kaltluft aus Richtung des Oldentruper Bachtals vorteilhaft. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die getroffenen Regelungen zum Erhalt und zur Ergänzung vorhandener Grünstrukturen sowie die Anlage einer naturnahen Regenrückhaltefläche.<br><br><u>Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen und Verkehrsberuhigung:</u><br>Zur Ermittlung der mit der ermöglichten Gebietsentwicklung verbundenen Verkehrserzeugung und Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den relevanten Knotenpunkten ist eine Verkehrsuntersuchung eingeholt worden. Die Stadt hat das Gutachten hinsichtlich der gewählten Eingangsdaten, der Methodik und der Ergebnisse nach Prüfung durch das zuständige Fachamt und unter Berücksichtigung entsprechender Korrekturen als nachvollziehbar und plausibel bewertet und der vorliegenden Planung zugrunde gelegt.<br>Durch die Planung wird es im Vergleich zur heutigen Verkehrsbelastung zu einer deutlichen Zunahme der Kfz-Verkehre kommen. Grundsätzlich ist die Hillegosser Straße nach Bewertung der Ergebnisse durch das eingebundene Verkehrsgutachterbüro unter Berücksichtigung der ermittelten Neuverkehre sowie auch mit Blick auf ihre frühere Funktion als Kreisstraße aber für die Aufnahme der erzeugten neuen Wohngebietsverkehre gut geeignet. Laut Verkehrsgutachten liegen die prognostizierten Verkehrsstärken auch |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | nach Umsetzung des gesamten Wohngebiets auf allen Straßen im Plangebiet in einer Größenordnung, die nach den Regelwerken typischen Wohnwegen bzw. Wohnstraßen entsprechen, so dass die durch das neue Wohngebiet entstehenden Belastungen insofern als umfeldverträglich zu werten sind. Die stärkste Belastung wird im Bereich der Einmündung der Hillegosser Straße auf die Oldentruper Straße/Bechterdisser Straße erfolgen. Um dort eine Verbesserung des Verkehrsabflusses und der Verkehrssicherheit zu erreichen, wird im Zuge der Plangebietserschließung der Anschluss der Hillegosser Straße an Oldentruper Straße/Bechterdisser Straße zu einem Kreisverkehr umgebaut.<br>Das zum Entwurf konkretisierte Erschließungskonzept sieht für eine geordnete Anbindung der künftigen Wohngebietsverkehre an die äußeren Erschließungsanlagen gebietsintern eine zentrale Erschließungsachse parallel zur Hillegosser Straße in Nord-Süd-Richtung vor, die über mehrere Verbindungsstraßen von der Hillegosser Straße aus erreicht werden kann. Insgesamt entsteht so eine größere Ringstruktur, die eine Verteilung der Anschlusspunkte und damit eine besondere Belastung von nur einzelnen wenigen Altanliegern vermeidet.<br>Festzuhalten ist aber auch, dass die im Verfahren aus der Anwohnerschaft vorgetragenen verkehrlichen Probleme hinsichtlich der Befahrbarkeit der Hillegosser Straße nicht durch gebietsfremde Verkehre ausgelöst wird. Hierfür ursächlich sind hier v. a. die im Straßenraum abgestellten Kfz der Anlieger/-innen selbst. Diese Situation kann durch die vorliegende Planung auch nicht aufgelöst werden. Es ist aber im Rahmen der Erschließungskonzeption bei der An-/Zuordnung der privaten und öffentlichen Stellplatzmöglichkeiten darauf geachtet worden, dass Parkverkehre innerhalb des Gebiets stattfinden und die Hillegosser Straße nicht zusätzlich belastet wird. Darüber hinaus können ggf. die durch |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | die Wohngebietsentwicklung ermöglichte verbesserte ÖPNV-Anbindung sowie die Möglichkeiten, weitere nachhaltige Mobilitätsstrukturen zu etablieren, auch zu einer Verbesserung der kritisierten Bestandssituation beitragen.<br>Infolge der Wohngebietsentwicklung werden sich die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen ändern. Hiermit verbunden ist die Möglichkeit, das bestehende Ortsschild so zu versetzen, dass auf der Hillegosser Straße die Geschwindigkeit von aktuell 70 km/h auf 50 km/h reduziert werden kann. Ggf. ist im Bereich der KITA zu bestimmten Tageszeiten auch eine weitergehende Absenkung der Geschwindigkeiten möglich – dies kann jedoch erst nach Realisierung des Gebiets sachgerecht geprüft werden. Klarstellend wird aber darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan keine verkehrsregelnden Maßnahmen getroffen werden können.<br><br><u>Schalltechnische Untersuchungen:</u><br>Die von den umliegend relevanten Straßen und Gewerbenutzungen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind gutachterlich umfassend geprüft worden. Im Ergebnis hat sich bestätigt, dass im Gebiet zwar keine idealtypischen Wohnverhältnisse herrschen werden, unter Berücksichtigung der geplanten Abstandhaltung und einzelner Lärmschutzmaßnahmen die Belastungen gleichwohl in einem Rahmen liegen, in dem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gewährleistet werden können. Die eingeholten Fachgutachten sind den Planunterlagen beigefügt und können öffentlich eingesehen werden (s. o.).<br>Immissionen durch den Straßenverkehr wirken insbesondere von den umliegenden Hauptverkehrsstraßen von Norden sowie von Süden/Südosten auf das Plangebiet ein. Darüber hinaus sind auf das Plangebiet von Westen her einwirkende Immissionen durch die Verkehre auf der Hillegosser Straße zu erwarten. Weitere für das Plangebiet relevante Verkehrslärmquellen, wie bspw. die |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | Autobahn A 2, werden v. a. angesichts der Entfernung von mindestens 800 m – 1.200 m nach Rücksprache mit dem begleitenden Fachbüro nicht gesehen.<br>Mit Blick auf den Immissionsschutz ist für die betroffenen Nachbarschaften insbesondere die Frage der Verkehrslärmauswirkungen relevant. Nach den gutachterlichen Berechnungen bewegen sich die Verkehrslärmeinwirkungen am Wohnhaus der Einwender/-innen ohne die Entwicklung des Plangebiets mit Blick auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in einer wohngebietstypischen Größenordnung (Grenzwerte für Wohngebiete: 59/49 dB(A) tags/nachts). Bei Umsetzung der Planung werden dort Pegeldifferenzen von tags +0,4 dB(A) und nachts -0,1 dB(A) prognostiziert. Die Wohngebietswerte der 16. BImSchV werden dabei weiterhin eingehalten. Zudem liegen Pegeländerungen von ≤ 1 dB(A) deutlich unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle. Im Ergebnis der schallgutachterlichen Prüfung haben sich somit für das Wohnhaus der Einwender/-innen keine Anhaltspunkte ergeben, dass durch die Planung relevante Änderungen des Verkehrslärms erzeugt werden. Eine unverhältnismäßige Belastung durch die Wohngebietsentwicklung konnte insofern nicht festgestellt werden.<br><br>Zusammenfassend werden die Vorbehalte und die Kritik gegenüber der Planung zur Kenntnis genommen. Den entsprechenden Anregungen zu umfangreichen gutachterlichen Untersuchungen ist im Zuge der Planung nachgekommen worden. Die grundlegende Entscheidung zur Entwicklung des neuen Wohngebiets wird in der geplanten Größenordnung mit Blick auf bestehende Bedarfe im Ergebnis nicht in Frage gestellt. Die hiermit verbundenen Auswirkungen für Altanlieger und Umwelt können aus Sicht der Stadt im Rahmen der fachlichen Anforderungen sachgerecht und begründet bewältigt werden. Auf Grundlage der zum Entwurf fortentwickelten Planung sowie unter |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | Berücksichtigung der Ergebnisse der zugrunde gelegten Fachgutachten werden die mit der Planung verbundenen Auswirkungen im Verhältnis zum Planungsziel insgesamt als vertretbar bewertet. Das Planverfahren soll fortgeführt werden. |
| 5 | Stellungnahme aus dem westlichen Umfeld des Plangebiets, Schreiben vom 17.11.2019 | Besonders große Sorgen werden im Hinblick auf die mögliche Beteiligung an Straßenbaukosten geäußert. Befürchtet wird eine starke Beschädigung der Hillegosser Straße durch schwere Baufahrzeuge, zumal die Straße im Kreuzungsbereich und auf Höhe des Hofs Obermeier erst vor 2 Jahren frisch asphaltiert wurde. Es würde als unzumutbare Härte empfunden, diese Kosten nach Beendigung der Baumaßnahmen, von denen die Alt-Anwohner keinerlei Nutzen haben und die Straße nicht beschädigen, anteilig bezahlen zu müssen. Hier sollte das Verursacher-Prinzip gelten.<br>Mitgeteilt wird, dass bei einer zusätzlichen Belastung bei einer Beteiligung an den Straßenbaukosten die Familie in finanzielle Nöte kommen würde. Es wäre wohl nicht im Interesse des Bauvorhabens, bei dem auch Familien angesiedelt werden sollen, bereits anwohnende Familien unverschuldet finanziell zu ruinieren. Wenn also bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, muss auch dafür Sorge getragen werden, dass andernorts Wohnraum nicht unbezahlbar wird. Daher wird eine alternative Zuwegung für die gesamte Bauphase über den Ostring oder besser das städtische Gelände am Hof Obermeyer vorgeschlagen. Der Anschluss des neuen Wohngebiets an die Hillegosser Straße sollte erst zum spätest möglichen Zeitpunkt vorgenommen werden. Außerdem wird gebeten, eine Beteiligung an den Straßenbaukosten für die bestehenden Anwohner auszuschließen und sie komplett auf die Bauträger des Neubaugebiets umzulegen. | Alle im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet notwendigen Arbeiten an der Hillegosser Straße (darunter fallen Baumaßnahmen auf der Straßenseite dieses neuen Baugebiets sowie ggf. die Sanierung der durch Baufahrzeuge entstehenden Straßenschäden) werden durch den Erschließungsträger übernommen und nicht den Altanliegern in Rechnung gestellt.<br>Fragen im Zusammenhang mit der späteren Bauphase betreffen die Umsetzungsebene, hierzu können zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch keine Aussagen bzw. Regelungen getroffen werden. |
| | | Des Weiteren werden Sorgen bzgl. der Parksituation geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass morgens, abends und an den Wochenenden die Hillegosser Straße in der Regel vom Krähenwinkel aufwärts bis zum Wendehammer bereits jetzt beidseitig komplett zugeparkt ist. Eine Benutzung ist nur einspurig möglich. Bei Gegenverkehr muss man sich eine der wenigen Lücken/ Ausfahrten suchen. Tagsüber stellt sich die Situation natürlich entspannter dar, als sie tatsächlich ist. Es wird daher gebeten, eine | Die für das neue Baugebiet benötigten Stellplätze sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden. Das Konzept ist so ausgestaltet, dass Parkverkehre innerhalb des Gebiets stattfinden und die Hillegosser Straße nicht zusätzlich belastet wird. In Bereichen mit Mehrfamilienhäusern werden entsprechende Flächen auf den privaten Grundstücken verortet bzw. entlang der inneren Erschließungsstraßen vorgehalten. Darüber |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | entsprechend ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten im neuen Baugebiet am Amerkamp zu schaffen, da sonst die totale Verstopfung der Hillegosser Straße befürchtet wird. Ein Busverkehr ist/wäre so definitiv nicht möglich. Zudem liegt Oldentrup etwas außerhalb, so dass man auf sein Fahrzeug angewiesen ist, z. B. um größere Einkäufe für die Familie zu tätigen. | hinaus werden gebietsintern weitere Stellplatzflächen im öffentlichen Raum vorgehalten. Im Bereich der Ein-/Zweifamilienhäuser sind notwendige Stellplätze auf den Grundstücken selbst nachzuweisen.<br>Festzuhalten ist aber auch, dass die vorliegende Planung die erläuterte Stellplatzsituation im Bereich der Hillegosser Straße selbst nicht auflösen kann, die angesichts nicht vorhandener gebietsfremder Verkehre ausschließlich durch die Anwohner der Hillegosser Straße selbst ausgelöst wird. Ggf. können jedoch die durch die Wohngebietsentwicklung ermöglichte verbesserte ÖPNV-Anbindung sowie die Möglichkeiten, weitere nachhaltige Mobilitätsstrukturen zu etablieren, zu einer Verbesserung der Situation beitragen.<br><br>Zusammenfassend werden die inhaltlichen Anregungen in Bezug auf das Bauleitplanverfahren im Entwurfsplan aufgegriffen. Das Planverfahren soll auf Grundlage der zum Entwurf fortentwickelten Planung fortgeführt werden. |
| 6 | Stellungnahme aus dem westlichen Umfeld des Plangebiets, Schreiben vom 18.11.2019 | Es wird befürchtet, dass die schweren Baufahrzeuge die Hillegosser Straße stark beschädigen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beteiligung an den Straßenausbaukosten nicht erfolgen wird. Die hiermit verbundenen Belastungen würden dazu zwingen, das Haus zu verkaufen. Es kann nicht sein, dass für die angestrebten günstigen Wohnungen, die alten Anwohner ruiniert werden. Im Übrigen gilt doch das Verschuldens-Prinzip.<br>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass ein neuer Straßenbelag die Nutzung des Privatwegs zum rückwärtig an der Hillegosser Straße gelegenen Grundstück verhindern würde, da bei jedem neuen Belag, der Höhenunterschied zum Weg größer wurde.<br><br>Angeregt wird darüber hinaus, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen werden, da die Hillegosser Straße abends und am Wochenende bereits beidseitig zugeparkt ist – dann ist nur eine einspurige Fahrbahn frei. | Alle im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet notwendigen Arbeiten an der Hillegosser Straße (darunter fallen Baumaßnahmen auf der Straßenseite dieses neuen Baugebiets sowie ggf. die Sanierung der durch Baufahrzeuge entstehenden Straßenschäden) werden durch den Erschließungsträger übernommen und nicht den Altanliegern in Rechnung gestellt.<br>Fragen im Zusammenhang mit der Ausbauplanung betreffen die Umsetzungsebene; Aussagen darüber, ob es zu einer Erhöhung des Straßenbelags kommen muss, können zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch nicht getroffen werden.<br><br>Die Zahl der notwendigen Stellplätze leitet sich aus der städtischen Stellplatzsatzung ab. Konkrete Vorgaben können diesbezüglich im Bebauungsplan nicht getroffen werden.<br>Die für das neue Baugebiet benötigten Stellplätze sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden. Das |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | Konzept ist so ausgestaltet, dass Parkverkehre innerhalb des Gebiets stattfinden und die Hillegosser Straße nicht zusätzlich belastet wird. In Bereichen mit Mehrfamilienhäusern werden entsprechende Flächen auf den privaten Grundstücken verortet bzw. entlang der inneren Erschließungsstraßen vorgehalten. Darüber hinaus werden gebietsintern weitere Stellplatzflächen im öffentlichen Raum vorgehalten. Im Bereich der Ein-/Zweifamilienhäuser sind notwendige Stellplätze auf den Grundstücken selbst nachzuweisen. Festzuhalten ist aber auch, dass die vorliegende Planung die erläuterte Stellplatzsituation im Bereich der Hillegosser Straße selbst nicht auflösen kann, die angesichts nicht vorhandener gebietsfremder Verkehre ausschließlich durch die Anwohner der Hillegosser Straße selbst ausgelöst wird. Ggf. können jedoch die durch die Wohngebietsentwicklung ermöglichte verbesserte ÖPNV-Anbindung sowie die Möglichkeiten, weitere nachhaltige Mobilitätsstrukturen zu etablieren, zu einer Verbesserung der Situation beitragen. |
| | | Es wird darauf hingewiesen, dass im Kotten Obermeyer schützenswerte Fledermäuse leben. | Im Zuge des Verfahrens sind umfangreiche artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt worden. Mit Blick auf das Vorkommen von Fledermäusen besitzt die Zwergfledermaus eine besondere Relevanz für die vorliegende Planung. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Kartierungen wurde ein Zwergfledermaus-Quartier im Bereich der Hofstelle Obermeyer nachgewiesen. Zudem ist von mindestens zwei Balzquartieren im Plangebiet auszugehen. Nach den Bewertungen im Artenschutzfachbeitrag werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen (hier Schaffung von Ersatzquartieren) erforderlich. Zudem sind Abbruch- und Rodungsmaßnahmen auf Zeiträume außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse begrenzt und durch eine fachkundige Person zu begleiten. Im Bebauungsplan-Entwurf werden entsprechende Regelungen berücksichtigt. |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | Ein sachgerechter Umgang mit den im Plangebiet vorkommenden Fledermäusen kann sichergestellt werden.<br><br>Zusammenfassend werden die Anregungen und Hinweise in Bezug auf das Bauleitplanverfahren im Entwurfsplan vom Grundsatz her aufgegriffen. Das Planverfahren soll auf Grundlage der zum Entwurf fortentwickelten Planung fortgeführt werden. |

## Vermerk Unterrichtungs- 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 Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ in der Aula der Ernst-Hansen-Schule, Krähenwinkel 6, 33719 Bielefeld am 12.11.2019**

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.55 Uhr

Teilnehmer:

| | |
|---|---|
| Herr Sternbacher | Bezirksbürgermeister |
| Herr Plein | Bauamt |
| Herr Tischmann | Planungsbüro Tischmann Loh |
| Herr Horvat | Planungsbüro Tischmann Loh |

ca. 85 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Herr Sternbacher eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet in die Veranstaltung ein.

Herr Plein erläutert in der Vergangenheit zurückliegende Planungen für diese Fläche und verweist mit Blick auf die aktuelle Wohnraumnot in Bielefeld auf die Reaktivierung der Planungen für die Fläche Amerkamp. Anschließend zeigt er die Möglichkeiten der Einsichtnahme und Stellungnahme auf und weist auf die Beachtung der Anregungen aus der Bürgerversammlung sowie die schriftliche Festhaltung dieser im Protokoll hin.

Herr Tischmann stellt kurz die Aufgaben des Planungsbüros vor. Weiterführend erläutert er mittels Beamerpräsentation den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und stellt Planungsanlass, Plangebiet, städtebauliche Situation, Darstellungen in den aktuellen Planwerken (FNP und Regionalplan), städtebaulichen Entwicklungsrahmen und Rahmenbedingungen vor. Auf die Beteiligungen und die Verfahrensschritte wird hingewiesen. Er erläutert u. a. anhand von Fotos, Luftbild und Karten die Nutzungen im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld sowie das bisher geltende Planungsrecht. Weiterhin stellt er die Ziele, das Planverfahren und die Inhalte der Vorentwurfsplanung vor. Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung sei es, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung mit Wohn- und Hausformen für vielfältige Wohnbedürfnisse und breite Einkommensschichten zu ermöglichen und dabei die fachlichen Restriktionen (bspw. Immissionsschutz, Naturraum, Wasserwirtschaft, Wald) und die Nachbarschaft sachgerecht zu berücksichtigen. Abschließend erläutert Herr Tischmann die nächsten Schritte und gibt einen Einblick in die Eckdaten der Planung. Herr Tischmann regt die Büger an, insbesondere im Rahmen der Veranstaltung und der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Herr Sternbacher bittet nun um Fragen und Anregungen zur Planung.

Zu nachfolgenden Themenbereichen wurden Fragen und Anregungen vorgetragen:

- Anzahl an Wohneinheiten:
  Auf Nachfrage erläutert Hr. Tischmann, dass derzeit von einer potentiellen Entwicklung von rund 300 Wohneinheiten ausgegangen werden kann, aber zum jetzigen frühen Zeitpunkt des Planverfahrens noch keine verbindlichen Zahlen genannt werden können.

- Verkehrsaufkommen:
  Es wird angeregt, im Hinblick auf die derzeitige Verkehrssituation zu Stoßzeiten und die damit einhergehenden langen Wartezeiten vor den Ampeln sowie die zukünftig hinzukommende Bevölkerung einen großzügigen Kreisverkehr zu errichten.

Herr Sternbacher erläutert, dass ein Kreisverkehr vorgesehen sei und die Fachleute im Amt für Verkehr die zukünftige Aufnahme des Mehrverkehrs berücksichtigen.

- Anbindung Hillegosser Straße
  Die Möglichkeit der Anbindung des Plangebiets über die Hillegosser Straße wird ausgeschlossen. Um eine alternative Anbindung und um die Errichtung eines Kreisverkehrs wird auch im Hinblick auf die Verkehrssituation zu Stoßzeiten gebeten.
  Herr Sternbacher erläutert, dass die Anregung mit aufgenommen wird und die verkehrliche Situation einer besonderen Betrachtung im weiteren Verfahren bedarf.

- Aussagen in der Vergangenheit zur Baufläche Amerkamp
  Es wird erläutert, dass in der Vergangenheit andere Aussagen zur potentiellen Bebauung der Fläche Amerkamp gemacht worden sind. Es werden Sorgen bezüglich der künftigen Erschließung, Verkehrssituation und ÖPNV-Anbindung mit Verweis auf die derzeitig schon verbesserungswürdige Situation vorgetragen.
  Herr Plein geht auf eine Anmerkung zur Flüchtlingssituation in der Vergangenheit ein und erläutert in dem Zusammenhang, dass der Rat der Stadt Bielefeld im Jahr 2016 die Erfüllung einer Quote von 25% für den geförderten Wohnungsbau bei der Entwicklung aller neuer Wohngebiete beschlossen hat. Dieser geförderte Wohnungsbau zielt allerdings nicht nur auf die Unterbringung von Flüchtlingen ab, sondern betrifft den gesamten geförderten Wohnungsbau.
  Des Weiteren erläutert Herr Plein, dass die verschiedenen Aussagen in der Vergangenheit z. B. bezogen auf die Anzahl an Wohneinheiten dem planerischen Sachstand entsprachen. Mittlerweile seien andere Rahmenbedingungen (u. a. Beschlusslage der Bezirksvertretung Heepen zur Entwicklung eines Wohngebietes) entstanden. Die Quote von 25% für den geförderten Wohnungsbau soll in dieser Planung auch beachtet werden. Des Weiteren wird von Herr Plein auf die im südlichen Teil des Plangebiets heute schon bestehende Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan verwiesen. Zukünftig sollen die Darstellungen unter Beachtung der Grünstrukturen für den nördlichen Teil des Plangebiets ergänzt werden. Die Bezirksregierung Detmold hat im Vorfeld der Änderung der Darstellung als Wohnbaufläche auf den bisherigen Darstellungen als Naturraum im Regionalplan zugestimmt.

- Befürchtung Mehrverkehr auf den Straßen Krähenwinkel und Hillegosser Straße
  Es wird von einer Durchfahrt über die Straße Krähenwinkel auch mit Verweis auf frühere Aussagen abgeraten. Vorgeschlagen wird die Zulassung der Durchfahrt über die Straße Krähenwinkel nur für Busse, der private Verkehr sei hingegen auszuschließen.
  Herr Sternbacher erläutert, dass die genaue Betrachtung durch u. a. das Amt für Verkehr noch erfolgt und die Ergebnisse in der Politik besprochen werden.
  Es wird ergänzt, dass ggf. der Verkehr des Plangebiets erst durch eine Erschließung im Norden auf die Hillegosser Straße führen könnte um die Hillegosser Straße zu entlasten.

- Planung Erweiterung Grundschule
  Gefragt wird nach einer potenziellen Erweiterung der Oldentroper Grundschule oder eines potenziellen Neubaus einer Grundschule hinsichtlich der bei Planrealisierung steigenden Schüleranzahl? Befürchtet wird dadurch eine Existenzbedrohung für die Oldentoper Grundschule.
  Herr Sternbacher erläutert, dass dies im weiteren Verlauf außerhalb dieser Planung beraten wird. Im Plangebiet selbst sei kein Bau einer Schule angedacht. Die Gefahr, dass auf Grund neu hinzukommender Bewohner eine neue Grundschule gebaut wird, welche die Schüler aus der bestehenden Schule zieht, wird nicht gesehen. Es ist nur ein Kindergarten im Plangebiet geplant.

- Kostenverteilung bzgl. zukünftiger Straßenschäden durch Baustellenverkehr etc.?
  Gefragt wird nach der Kostenverteilung für die Instandhaltung der Hillegosser Straße, falls Straßenschäden durch zukünftigen LKW-Verkehr während der Bauphase entstehen. Befürchtet wird eine Verteilung auf die derzeitigen Anwohner.
  Herr Plein erläutert, dass die Hillegosser Straße aufgrund ihres ursprünglichen Ausbaus als Landstraße einen anderen Unterbau als eine normale Anliegerstraße hat. Die Anregung wird mit aufgenommen und es wird im weiteren Verfahren geprüft, wie mit Kosten durch während der Bauphase entstandene Schäden verfahren wird.

- Beidseitiger Fußweg entlang Hillegosser Straße geplant?
  Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit entlang der Hillegosser Straße nur auf einer Seite ein Fußweg besteht und die Frage nach Entwicklung eines beidseitigen Fußweg gestellt. Weiterhin wird nach dem Erhalt der im Plangebiet bestehenden Bäumen entlang der Hillegosser Straße gefragt.
  Es wird durch Herr Tischmann auf den frühzeitigen Stand der Planung hingewiesen und das in der Rahmenplanung noch keine konkreten Festsetzungen getroffen werden. Im weiteren Verfahren sollen sowohl die Frage nach einem beidseitigen Fußweg als auch nach dem Erhalt und möglicher Neupflanzung von Straßenverkehrsgrün bzw. der entlang der Hillegosser Straße bestehenden Bäume geklärt werden. Die Erhaltung von wertvollen Grünstrukturen wird tendenziell angestrebt.

- Vorbelastung Straße Krähenwinkel
  Hingewiesen wird auf eine bestehende Parkraumproblematik, auf ein hohes Verkehrsaufkommen und auf die schlechte Durchfahrtmöglichkeit für Busse im Bereich der Straße Krähenwinkel. Es wird der Wunsch geäußert, wie in der dargestellten Variante 2 keine direkte Weiterführung der Straße Krähenwinkel in das Plangebiet zu entwickeln und den Aspekt der derzeit schlechten Durchfahrt für die Busse mit zu berücksichtigen.

- Potenzielles Fledermausaufkommen
  Gefragt wird nach dem Umgang mit einem potentiellen Fledermausaufkommen im Plangebiet.
  Darauf antwortend erläutert Herr Sternbacher, dass ein potentielles Fledermausaufkommen im Rahmen der Umweltprüfung (UVP) geprüft und behandelt wird sowie im Falle eines tatsächlichen Vorkommens nach den Vorschriften damit umgegangen wird. Herr Plein verweist ergänzend auf die im Rahmen der UVP durchzuführende Artenschutzprüfung.

- Zunahme Versiegelung und Bebauung der Grünflächen
  Es wird Unverständnis bezüglich der Planung im Hinblick auf die zunehmende Versiegelung und Bebauung der Grünflächen sowie auf das derzeit bestehende Verkehrsaufkommen geäußert. Weiterhin wird angeregt, auf bestehende Flächen mit besserer Infrastruktur auszuweichen.
  Herr Plein erläutert, dass auch die infrastrukturellen Folgen im Vorfeld mit untersucht werden und weist auf die gegenwärtig mit Ausnahme der ÖPNV-Anbindung relativ gute Infrastruktur hin.
  Der Wunsch nach Realisierung einer Wohnbebauung in anderen Stadtteilen wird von mehreren Bürgern geäußert.
  Herr Sternbacher bittet die Anwesenden, sich auf konkrete Anregungen zu dieser Planung zu konzentrieren.

- Kostenverteilung bzgl. zukünftiger Erschließung?
  Es wird nach der Kostenverteilung für die Altanlieger bei der Entwicklung der künftigen Erschließung gefragt.
  Herr Plein erläutert, dass dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Er weist darauf hin, dass bei einer Wertsteigerung aufgrund der Verbesserung der Qualität auch

Kosten für Altanlieger entstehen können. Es wird erläutert, dass dies aber zum jetzigen Stand auch im Hinblick auf das noch nicht vorhandene Erschließungskonzept nicht beantwortet werden kann.

- ÖPNV
  Es wird auf den noch ausbaufähigen ÖPNV hingewiesen. Insbesondere zu den abendlichen Zeiten sei keine gute Anbindung an die Stadt gegeben.
  Herr Plein weist darauf hin, dass im Rahmen der Beteiligungsschritte auch das Verkehrsunternehmen MoBiel als Träger öffentlicher Belange beteiligt wird. Er sieht auch die Möglichkeit, dass Synergieeffekte beispielsweise durch Verbesserung der Taktzeiten aufgrund einer größeren Bevölkerung entstehen.

- Einbindung A2 bei der schalltechnischen Untersuchung?
  Gefragt wird nach der Berücksichtigung der von der Autobahn A2 bedingten Immissionen im Lärmschutzgutachten. Insbesondere im Sommer seien der Ostring und die A2 akustisch wahrnehmbar.
  Herr Tischmann erläutert, dass der Lärmschutzgutachter in der Regel die relevanten Immissionen prüft. Es soll allerdings nochmal überprüft werden.

- Verkehrszählung und Aufnahme der bestehenden verkehrlichen Belastung?
  Gefragt wird nach schon bestehenden Verkehrszählungen zur Aufnahme des Verkehrsaufkommens. Auf die bestehende Verkehrsproblematik mit zeitweise stockendem und stehendem Verkehr wird hingewiesen.
  Herr Sternbacher verweist darauf, dass die Fachleute das bestehende Verkehrsaufkommen bewerten und lösen müssen. Auf die Wichtigkeit der Problembenennung während der frühzeitigen Beteiligung wird hingewiesen.

- Parkraum im Plangebiet auch hinsichtlich Flächenversiegelung?
  Es wird nach der Lösung für das Parkplatzproblem in dem neuen Baugebiet im Hinblick auf die Unterbringung der Parkplätze für die zukünftigen Bewohner gefragt. Befürchtet wird, dass durch die Entwicklung von Parkflächen Flächen versiegelt werden, wodurch diese erwärmen und im Zusammenspiel mit dem Ostwind eine Erwärmung des Nachbargebiets eintritt.
  Herr Tischmann erläutert, dass die Stadt Bielefeld für die Gesamtstadt ein aktuelles Klimagutachten erstellt hat. Des Weiteren wird auf die Umweltprüfung zu dieser Planung mit Beachtung aller Schutzgüter verwiesen. Eine große versiegelte Fläche als Stellplatzanlage für alle Autos sei im Plangebiet nicht geplant. Herr Tischmann verweist unter anderem darauf, dass die Stadt Bielefeld Vorgaben zur Anordnung von Stellplätzen hat und es tlw. auch Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu geben wird. Es wird ausgeführt, dass kein Parkplatzdruck aus dem Plangebiet heraus auf die umliegenden Wohngebiete entstehen soll und diese Belange mit bei der Planung betrachtet werden. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass der Grünzug nicht nur Natur- und Landschaft dienen soll, sondern auch als Erholungs- und Aufenthaltsfläche mit Querverbindungen als Fuß- und Radweg sowie einem Ortsrand um das Gebiet herum gestaltet wird.

- Spielmöglichkeiten für Kinder
  Es wird nach Spielmöglichkeiten für Kinder gefragt und auf die in der näheren Umgebung eher wenig vorhandenen oder nicht gut ausgestatteten Spielmöglichkeiten verwiesen. Die verbesserungswürdige Busverbindung und die grenzwertige Auslastung der Busse wird angemerkt.
  Herr Sternbacher erläutert, dass in dem Bebauungsplan auch Bereiche mit Spielmöglichkeiten für Kinder geregelt werden.

- Neue Stellplatzsatzung
  Es wird nach der Änderung der Stellplatzsatzung gefragt.

Herr Plein erläutert, dass die Stadt Bielefeld eine neue Stellplatzsatzung beschlossen hat und führt bei der Entwicklung der Stellplatzsatzung berücksichtigte Aspekte an.
Die Bürger weisen daraufhin nochmal auf die schlechte Taktung der Buslinie hin. Das Beispiel der Bebauung am Spannbrink wird als schlechtes Beispiel bezüglich der Parkraumsituation und für eine zugeparkte Straße vorgebracht. Weiterhin wird auch auf das zu hohe Preisniveau im ÖPNV hingewiesen.
Herr Sternbacher weist darauf hin, dass dies nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist.

- Breitbandanbindung und Versorgung der Altanlieger?
  Es wird gefragt, ob neben dem neuen Baugebiet auch die Altanlieger in Oldentrup mit einer Verbesserung der Breitbandversorgung rechnen können.
  Herr Plein weist daraufhin, dass auch hier die entsprechenden Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren beteiligt werden.

- Kritik an Beantwortung der Fragen
  Es wird Kritik an der tlw. nicht vollständigen Beantwortung der durch die Bürger während der Bürgerversammlung gestellten Fragen geäußert.
  Herr Sternbacher weist auf den frühen Zeitpunkt im Verfahren hin. Die meisten Fragen seien erst im Laufe des Verfahrens zu beantworten. Es wird ausgeführt, dass der Erörterungstermin wichtig für die Sammlung der einzelnen Anregungen und Fragen ist, um diese im Laufe des Verfahrens ggf. beantworten zu können.

- Geschossigkeiten
  Es wird nach der geplanten maximalen Geschossanzahl im Gebiet gefragt.
  Herr Plein erörtert, das man sich an der umgebenden Bebauung orientieren wird. Im Plangebiet können je nach Situation und angestrebter Bebauung unterschiedliche Geschossigkeiten festgelegt werden. Eine Beantwortung der maximal zulässigen Vollgeschosse kann aber erst im weiteren Verfahren erfolgen. Herr Plein verweist aber darauf, dass an dieser Stelle keine Hochhäuser entstehen sollen.

- Verkehrstaktung des ÖPNVs
  Es wird noch einmal auf die schlechte Taktung des ÖPNVs verwiesen. Es wird angeregt, die Taktung und die Route, wie zur Zeit der Sperrung der Potsdamer Straße, der Linie 21 über u. a. die Hillegosser Straße und Oldentruper Straße zu ändern.

- Ökologische Energienutzung im Plangebiet
  Es wird nach der Möglichkeit ökologischer Energienutzung u. a. durch Photovoltaik und Wärmepumpentechnik im Plangebiet gefragt. Der Wunsch nach alternativer Energienutzung im Plangebiet wird geäußert.
  Es wird von Herrn Tischmann erläutert, dass die Frage nach der Art der Bebauung im Plangebiet auf Grund des frühen Zeitpunkts im Verfahren noch nicht abschließend geklärt ist. Es wird versucht, die Nutzung regenerativer Energien im Plangebiet zu verankern, aber zu diesem Zeitpunkt der Planung kann dies noch nicht beantwortet werden. Er führt weiterhin an, dass der Bebauungsplan allerdings nicht alle in der Bürgerversammlung aufgekommenen Probleme lösen kann.
  Es wird ergänzend von Herrn Plein die Zulassung der Nutzung aller regenerativen Energien im Bebauungsplan in Aussicht gestellt.

- Beantwortung der gestellten Fragen im Verlauf des Verfahrens?
  Es wird nach dem Umgang mit den gestellten Fragen im weiteren Verfahren gefragt.
  Herr Plein erläutert noch einmal den Schritt der frühzeitigen Beteiligung und erörtert weiterhin die Sammlung der im Rahmen dieser Bürgerversammlung, aber auch der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB schriftlich eingegangen Stellungnahmen. Es wird erläutert, dass im weiteren Verfahren die Anregungen der Politik vorgestellt werden und im Rahmen einer öffentlichen Sitzung eine

Erörterung der Abwägung erfolgt. Er führt auch die Möglichkeit einer weiteren öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung an.

- Erhöhung der Wohneinheiten?
  Es wird gefragt, ob die Anzahl an Wohneinheiten sich im Laufe des Verfahrens noch erhöhen kann (zum Beispiel auf 500)?
  Herr Tischmann erläutert, dass er sich 500 Wohneinheiten in diesem Plangebiet kaum vorstellen kann und verweist auf die bereits relativ großzügige Rechnung im Vorfeld der Planung. Einzelne Punkte wie die einzuhaltenden Abstände oder die in Zukunft nachgefragten Wohnungsgrößen seien aber auch noch abzustimmen bzw. offen.

- Alternative Anbindung und Parkraum
  Wünsche nach einer alternativen Anbindung des Baugebiets zur Hillegosser Straße, nach Vermeidung großer versiegelter Parkflächen und nach einer vernünftigen Verkehrsplanung auch im Hinblick auf die bestehenden Probleme mit den zugeparkten Straßen in der Umgebung werden geäußert.
  Herr Plein verweist auf die sehr enge Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr, auf die Beteiligung der Verkehrsbetriebe und auf die Erstellung eines Verkehrskonzeptes für diese Planung.

- Größe des Plangebiets und Darstellung im FNP
  Die Überplanung der Hofstelle im Norden sorgt für Irritation, auch im Hinblick auf potenzielle Schutzgebiete in diesem Bereich.
  Anhand des Flächennutzungsplans und des Luftbilds erläutert Herr Plein die Ausweisung der Fläche tlw. als Landschaftsschutzgebiet und als Ausgleichsflächen, das Gebiet ist nicht als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Konflikte werden erläutert, auf die geplante Aufwertung des Bachlaufs wird hingewiesen. Weiterhin wird auf im Vorfeld stattgefundene Gespräche mit der Bezirksregierung verwiesen.
  Herr Sternbacher zeigt noch einmal auf, dass die Grünflächen in den östlichen Randbereichen weiterhin nicht überbaut werden sollen.

- Erschließungskosten für Altanlieger
  Es wird nochmal nach einer möglichen Beteiligung der Anwohner entlang der Hillegosser Straße bei Verbesserung der Hillegosser Straße gefragt.
  Herr Plein und Herr Sternbacher weisen darauf hin, dass die Frage im weiteren Verfahren beantwortet wird.

- Kaltluftschneise?
  Es wird auf die Funktion des Plangebiets als Kaltluftschneise hingewiesen.
  Herr Plein verweist auf das Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld, welches auch das Plangebiet umfasst. Das Plangebiet wird auch unter klimatischen Aspekten im weiteren Verfahren geplant. Herr Sternbacher verweist auch auf die gesetzlich verpflichteten Ämter, die im Rahmen der Beteiligungen eingebunden werden und diesbezüglich das Plangebiet bewerten.

- Entwicklung des Gebiets
  Es wird geschildert, wie sich das Gebiet in den letzten 50 Jahren verändert hat, auf nicht eingehaltene Versprechen aus der Vergangenheit wird verwiesen.

- Erhalt der Wegeverbindung entlang des Teichs
  Es wird gebeten, die Teiche und die Grünstrukturen in ihrem derzeitigen Zustand beizubehalten.
  Herr Sternbacher erläutert, dass er sogar eine Aufwertung der Grünflächen und Wege erwartet und die Sicherung dieser im Bebauungsplan.

- Planung KiTa beschlossen?
  Gefragt wird, ob die Planung einer KiTa für den Hof Obermeier beschlossen ist.
  Herr Tischmann verweist auf Vorabstimmungen u. a. mit dem Schulamt und Jugendamt, im Ergebnis soll eine KiTa im Plangebiet vorgesehen werden. Ob diese mit dem Hof Obermeier verbunden werden kann oder an einem anderen Standort im Plangebiet entstehen wird zeigt das weitere Verfahren.
  Daraufhin wird angemerkt, dass man das LKW-Verbot im Umfeld erweitern könnte.

- Bitte um einen weiteren öffentlichen Termin zur Erörterung
  Es wird nach einer verbindlichen Zusage zu einer weiteren öffentlichen Informationsveranstaltung gefragt.
  Nach einer kurzen Diskussion erläutert Herr Sternbacher, dass er diesen Wunsch in der Bezirksvertretung bespricht. Er geht aber von einem weiteren Termin zur Erörterung und Information für die Bürger aus.

  Zum Abschluss wird noch angeboten, dass bei entsprechendem Platzmangel für eine solche Bürgerversammlung die Kirche als Versammlungsort zur Verfügung stehen würde.

  Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, beendet Herr Sternbacher die Veranstaltung und verweist zum Abschluss nochmals auf die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten.

  Verfasser: Herr Horvat, Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
  Datum: 12.11.2019

## 2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
**zu den Vorentwürfen der 254. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. III/O 14**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 26.11.2019 um Stellungnahme bis zum 14.01.2020 gebeten. In der folgenden Tabelle werden die eingegangenen Stellungnahmen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Aufgrund der zeitgleichen Durchführung der Verfahrensschritte sind i. W. zu beiden Planverfahren (254. FNP-Änderung und Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14) Stellungnahmen vorgetragen worden. Eine „Trennung" der Stellungnahmen zu den einzelnen Planverfahren ist daher nur unzureichend möglich. Soweit erforderlich, wird somit in den einzelnen Stellungnahmen der Verwaltung bzw. bei der Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen in der Planung auf ihre Bedeutung für das jeweilige Planverfahren eingegangen.

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| 1 | Untere Naturschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 31.01.2020 | <u>254. Änderung des FNP:</u><br>Da die Entscheidung zur Entwicklung einer Wohnbebauung im diesem Bereich bereits vor Jahren getroffen wurde, bestehen gegen die Änderung des FNP aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken. Durch die Darstellung der öffentlichen Grünfläche sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein ausreichender Abstand zum Oldentruper Bach eingehalten. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass die 254. FNP-Änderung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. |
| | | <u>Aufstellung des Bebauungsplans:</u><br>Der Bebauungsplan wird zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs auch in Hinblick auf die Forderung nach mehr Wohnraum, sollte hier eine verdichtete Bauweise gewählt werden. | Der Anregung wird unter Berücksichtigung der gegebenen Bedarfslage gefolgt. Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen und attraktiven Wohngebiets, das sich in überschaubare Teilquartiere gliedert und mit vielfältigen Grünstrukturen und Freizeitangeboten vernetzt wird. Um den gegenwärtig erheblichen Bedarf an Wohnraum decken zu können, ist das Plankonzept zum Entwurf auch hinsichtlich der Dichte überarbeitet und konkretisiert worden. Die im Ergebnis vorbereitete städtebauliche Dichte wird unter Berücksichtigung der hiermit verbundenen Auswirkungen für sachgerecht bewertet und unterstützt eine möglichst flächen-/ ressourcensparende Siedlungsentwicklung. |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | Eingriffsregelung/Ausgleichsmaßnahmen:<br>Die Eingriffsbewertung ist nach dem Bielefelder Modell „Modifiziertes Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der Bauleitplanung“ in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Art, Umfang und Lage der Ausgleichsflächen ist vor der Fertigstellung der Entwurfsunterlagen für die Beteiligung der politischen Gremien mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.<br>Der Ausgleich sollte im Nahbereich des Bebauungsplangebiets, zumindest möglichst im Stadtbezirk Heepen durchgeführt werden. Hierbei sind Maßnahmen für den Amphibienschutz, insbesondere eine Aufwertung der Flächen im Randbereich des Oldentruper Bachs als Lebensraum zu berücksichtigen. | Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – das diesbezügliche Vorgehen und die Methodik ist mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld intensiv erörtert und abgestimmt worden. Im Ergebnis soll die Bilanzierung abweichend von der Stellungnahme in Anlehnung an die sog. „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ erfolgen. Ausgleichsmaßnahmen werden möglichst eingriffsnah auf Teilflächen innerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Hierfür wird im Sinne der Gebietsgliederung eine weitere Extensivierung der Nutzungen in östliche Richtung durch die Entwicklung von extensiven Grünlandflächen mit Blühstreifen, Saumstrukturen und ergänzenden Obstbaumpflanzungen vorbereitet. Ziel ist es, einen angemessenen Übergang vom stärker siedlungsgeprägten Grünzug zu den naturschutzfachlich wertvolleren Flächen im Osten des Plangebiets zu gestalten und hiermit auch notwendige artenschutzrelevante Maßnahmen zu verknüpfen. In diesem Zusammenhang soll auch das für die Gebietsentwässerung erforderliche Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet und sinnvoll mit den jeweils anschließenden Freiraumnutzungen/-flächen verknüpft werden. Eingriffsmindernd wirken zudem weitergehende Anpflanzungsvorgaben im Bebauungsplan, v. a. die Begrünung von Gebäudedächern, Stellplatzanlagen und Straßenräumen sowie die Anlage einer Wildstrauchhecke. Der darüber verbleibende Kompensationsbedarf soll über das Ökokonto „Bentruper Streuobstwiesen“ in der Gemarkung Brönninghausen abgegolten werden. |
| | | Artenschutz:<br>Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags sollten folgende Untersuchungen durchgeführt werden:<br>- Vogelkartierung nach Südbeck Ermittlung des Vorkommens von Brutvogelarten zur Brutzeit sowie Gastvogelarten (Nahrungs- | Im Zuge des Planverfahrens sind umfassende artenschutzbezogene Untersuchungen erfolgt. Methodik, Ergebnisse und Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Die im Ergebnis der |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | gäste, Durchzügler): 9 Begehungen, davon 1 im März, je 2 im April; Mai und Juni, 2 Nachtkontrollen im März und April, Qualitative Erfassung: Artenliste mit Angabe der Nachweiskategorie.<br>- Telemetrische Untersuchung der Gebäude sowie des Altbaumbestands auf Fledermäuse<br>- Amphibien: Erfassung des Sommerlebensraums durch das Aufstellungen von Amphibienschutzzäunen.<br>Für den Fall, dass die Durchführung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass diese als Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog den Bestimmungen des § 17 (4) BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) im Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Darüber hinaus ist die Bereitstellung der zur Umsetzung von Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen notwendig. Die erforderlichen Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. | Untersuchungen notwendigen Maßnahmen etc. werden im Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht umfassend dargelegt. Als vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) sind Ersatzquartiere für Zwergfledermäuse und Star sowie hinreichend große Nahrungsflächen für Girlitz und Star vor dem jeweiligen Eingriff zu schaffen. Ergänzend sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu berücksichtigen. Die in diesem Zusammenhang insgesamt notwendigen Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden. Ein sachgerechter Umgang mit den artenschutzrelevanten Belangen ist hierüber sichergestellt. |
| | | Der Investor hat die für den Ausgleich und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen notwendigen Flächen für das gesamte Plangebiet dauerhaft bereitzustellen und diese Maßnahmen auf seine Kosten herzustellen und zu finanzieren. Er kann sich dafür auch Flächen Dritter bedienen. Dies ist ebenfalls dauerhaft rechtlich zu regeln. Näheres ist im weiteren Verfahren über einen Folgemaßnahmenvertrag abschließend zu regeln, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss. | Der Hinweis auf erforderliche vertragliche Regelungen etc. zur dauerhaften Sicherung der Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Entsprechend notwendige vertragliche Vereinbarungen werden im weiteren Verfahren mit der Fachbehörde abgestimmt und vor Satzungsbeschluss geregelt. |
| | | Anlage B:<br>Unter dem Punkt Landschaftsplan auf Seite B-7 wird auf das Naturdenkmal 2.3-58 verwiesen. Es handelt sich hier nur noch um einen einzelnen Baum, eine 3-stämmige Esche. Der Text ist entsprechend zu ändern. | Die Begründung wird zu diesem Punkt redaktionell angepasst. |
| | | Anlage C:<br>Der vorgesehene Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind ausreichend. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausreichend sind. Der Umweltbericht ist auf die- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | ser Grundlage ausgearbeitet worden. |
| | | Entwurf:<br>Um eine eigendynamische Entwicklung des Oldentruper Bachs zu ermöglichen, sollte ein mindestens 20 m breiter Streifen entlang der Ufer von jeglicher Nutzung bzw. Bebauung freigehalten werden. Dies gilt insbesondere für die im Norden des Plangebiets vorgesehene Regenrückhaltung. Diese ist auch so zu planen, dass keine Einzäunung erforderlich wird.<br>Da die Querungen des Oldentruper Bachs mit Fuß- und Radwegen eine Beeinträchtigung des Gewässers darstellen, sollte nur eine Querung und dann auch die kürzere weiterverfolgt werden. | Die Anregungen sind im Rahmen der Entwurfserarbeitung und in den parallel erfolgenden Fachplanungen (Entwässerung, Freiraumplanung) aufgegriffen worden. In den Erarbeitungsprozess der zum Entwurf fortentwickelten Plankonzeption waren die zuständigen Fachbehörden intensiv eingebunden. Im Ergebnis kann auf Grundlage des Bebauungsplans sichergestellt werden, dass der für eine naturnahe, eigendynamische Gewässerentwicklung erforderliche Entwicklungsraum des Oldentruper Bachs durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt wird. Naturschutzfachlich vertretbar und auf Grundlage des Bauungsplans zulässig ist die Anlage eines Stegs zur Querung des Gewässers – hierdurch wird die fußläufige Verbindung zu den östlich des Plangebiets verlaufenden Wanderwegen ermöglicht und gleichzeitig auf ein Mindestmaß reduziert. Die genaue Lage ist im Zuge der Konkretisierung der Freiflächenplanungen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. |
| | | Durch die geplante öffentliche Grünfläche sollte ein ausreichender Abstand (35 m) zwischen dem Wald und der Wohnbebauung eingehalten werden.<br>Nach der jetzigen Planung ist die Forstfläche entlang des Ostrings nicht erschlossen. Eine Zuwegung vom Ostring aus ist nicht möglich. Zur Bewirtschaftung und Aufrechthaltung der Verkehrssicherungspflicht ist eine ausreichende Zuwegung erforderlich (Weg entlang des Walds im Bereich der Grünfläche mit Anschluss an die Hillegosser Straße im Norden und Süden). Daher müssen die Kurvenradien zur Hillegosser Straße und innerhalb der Siedlung Lkw-fähig sein. Die Wegeführungen im Grünzug und die Anbindung an das Straßennetz im geplanten Baugebiet sind dementsprechend auszubilden. | Im östlichen und südlichen Randbereich werden die betroffenen Gehölze i. W. durch Abstandhaltung und Einbindung in die Grünflächen- und Freiraumfestsetzungen gesichert. Die überbaubaren Flächen weisen Abstände von mindestens 25 m – 40 m zu diesen Flächen auf und nehmen damit angemessen Rücksicht.<br>Die Zugänglichkeit der Forstfläche ist im Rahmen der Plankonzeption über die Planstraße F und weiterführend über die innerhalb des Grünzugs verlaufenden Wege berücksichtigt worden. Deren Umsetzung ist auf Grundlage der im Bebauungsplan dort getroffenen Festsetzungen öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen im erforderlichen Umfang möglich.<br><br>Zusammenfassend sind die Anregungen und Hinweise in der Ent- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | wurfsplanung insgesamt aufgegriffen worden. Auf Grundlage der zum Entwurf fortentwickelten Planung sollen die Planverfahren zur 254. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. III/O 14 fortgeführt werden. |
| 2 | Untere Wasserbehörde/Grundwasser, Untere Abfallbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 31.01.2020 | Mitgeteilt wird, dass von der Planung Böden mit besonders hoher Regelungs- und Pufferfunktion sowie sehr hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen sind. Dies ist im Rahmen der UVP zu bewerten und bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ausreichend zu berücksichtigen. | Der Hinweis betrifft die Planverfahren zur 254. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. III/O 14. Er wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.<br>Im Umweltbericht und in der Eingriffsbilanzierung wird auf den Verlust der schutzwürdigen Böden eingegangen; für die umweltfachlichen Aspekte des Eingriffs werden in Abstimmung mit der Fachbehörde ergänzende Ausgleichsbedarfe berechnet und dargestellt (Erhöhung des Kompensationsbedarfs um 0,2 ökologische Wertpunkte für die betroffenen Teilflächen). |
| 3 | Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser, Schreiben des Umweltamts vom 31.01.2020 | Gewässerökologie:<br>Im Teil C „Umweltprüfung“ wurde zwar richtig festgestellt, dass die Strukturgüte des Oldentruper Bachs deutlich bis merklich beeinträchtigt ist, aber die Konsequenz, dass zur Beseitigung dieses Defizits Maßnahmen erforderlich sind, die auch Auswirkungen auf die verplanten Flächen haben können, wurde nicht dargestellt.<br>Der Umsetzungsfahrplan sieht nach der der Stellungnahme beigefügten Anlage für den Oldentruper Bach auf Höhe des Plangebiets zwei Strahlursprünge vor (südlich SU 23, nördlich SU 24) - folgende Strukturmaßnahmen sind vorgesehen:<br>- SU 23: Aufweitung des Gerinnes, Entwicklung Uferstreifen, Sohl- und Uferverbau entfernen, Extensivierung der Nutzung.<br>- SU 24: Belassen und Schützen der naturnahen Sohl- und Uferstrukturen.<br>Entlang des Oldentruper Bachs ist daher ausreichend Raum (beidseitig mind. 20 m) für eine eigendynamische Entwicklung zu sichern. Diese Bereiche sind als Wasserfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festzusetzen. Für die Regenrückhaltung ist deshalb eine Anpassung der vorgesehenen Fläche vorzunehmen. Es wird empfohlen, die Maßnahmen am Gewässer im Rahmen der für die Bebauung erforderlichen Ausgleichsregelun- | Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und abweichend von der Stellungnahme vom Grundsatz her berücksichtigt.<br><br>Eine Festsetzung als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ wird nicht aufgenommen. Unter Flächen für die Wasserwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 16a BauGB fallen z. B. Talsperren zur Gewinnung und Sicherung von Trinkwasser oder Stauseen. Ausgeschlossen sind diese Festsetzungen bei privilegierten Fachplanungen nach § 38 BauGB. Entsprechendes trifft, soweit erkennbar, auf die vorliegende Planung insgesamt nicht zu. Ziel ist es nach dem Wortlaut der Stellungnahme, Möglichkeiten zur Umsetzung der vorgesehenen Strukturmaßnahmen weiterhin zu gewährleisten. Die betroffenen Bereiche (= Gewässer einschließlich angrenzender Flächen mit gewässerbegleitenden Gehölzen) werden daher insgesamt gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan gesichert; der Oldentruper Bach wird ergänzend als Wasser- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | gen umzusetzen. | fläche festgesetzt. Als wesentliches Ziel werden für den betroffenen Bereich Maßnahmen zum Erhalt und zur Optimierung des Oldentruper Bachs und seiner angrenzenden Flächen mit kleinteiligem Grünland, Kleingewässer- und Röhrichtbereichen und Gehölzsäumen definiert. Diese Maßnahmen sind, wie in der Stellungnahme dargelegt, Gegenstand des Umsetzungsfahrplans der WRRL und können nicht als Ausgleichsmaßnahme für die durch die vorliegende Planung ermöglichten Eingriffe herangezogen werden. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden diese Flächen insofern neutral bewertet. Auswirkungen durch die Planung, die der Umsetzung dieser Maßnahmen entgegenstehen könnten, werden nicht gesehen. Umweltbericht und Begründung sind zu diesem Punkt um die mitgeteilten Hinweise fortgeschrieben worden. |
| | | Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG:<br>Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Die Bemessung und Lage der erforderlichen Rückhaltung ist mit dem Umweltamt abzustimmen.<br>Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern. | Die Entwässerungsplanung ist auf Grundlage der fortentwickelten Plankonzeption dimensioniert und mit den zuständigen Fachämtern und der unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in den Oldentruper Bach eingeleitet werden. Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung soll die Einleitung des Niederschlagswassers gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken erfolgen. Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten ist das Regenrückhaltebecken am tiefsten Punkt des Plangebiets im Nordosten vorgesehen. Geplant ist die Ausgestaltung als naturnahes Erdbecken, das als nicht eingezäunte Anlage in die Freiraumgestaltung integriert werden soll. Im Bebauungsplan wird hierfür eine hinreichend groß dimensionierte Fläche berücksichtigt. Die gedrosselte Ableitung des Wassers aus dem Becken in Richtung Oldentruper Bach soll über einen offenen, naturnah zu gestaltenden Gewässergraben erfolgen, im Bedarfsfall wird zudem eine |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | ergänzende Flutmulde als Notüberlauf berücksichtigt. Weitergehende Detailfragen und Einzelheiten sind Gegenstand der parallel zur Bauleitplanung erfolgenden Entwässerungs- und Freiraumplanungen sowie von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. |
| | | Hochwasserschutz/Starkregen:<br>Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.<br>Die Starkregenkarte zeigt hier ebenfalls keine kritischen Bereiche auf. Um bei Starkregen einen zusätzlichen Schutz gegen Überflutungsschäden zu bekommen, wird empfohlen, die Wegeführung mit Gefälle zum Oldentruper Bach auszuführen und daran anschließend „Notwasserwege“ zum Gewässer zu gestalten.<br>Die bestehende Bebauung darf durch die zusätzliche Versiegelung nicht durch abfließendes Niederschlagswasser gefährdet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straßen, Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen. Die Entwässerung der Oberlieger darf nicht zu einer Verschärfung der Abflusssituation für Unterlieger führen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.<br>In einem integrierten Entwässerungskonzept sollten Möglichkeiten einer wassersensiblen Quartiersentwicklung aufgezeigt werden. | Die Anregungen und Hinweise sind in der fortentwickelten Plankonzeption und hier basierend auf den begleitenden Fachplanungen aufgegriffen worden.<br>Im Ergebnis der bisherigen Entwässerungs- und Verkehrsflächenplanungen sind Möglichkeiten einer schadlosen Ableitung von oberflächlich abfließenden Niederschlägen bei einer Überlastung der Regenwasserkanalisation berücksichtigt worden. Grundsätzlich werden sich die topographischen Verhältnisse im Rahmen der Gebietserschließung nicht wesentlich ändern, so dass die Niederschläge über die Planstraßen tendenziell in östliche/nordöstliche Richtung in die dortigen Freiflächenbereiche abfließen können. Eine Betroffenheit der Altanlieger westlich der Hillegosser Straße kann insofern ausgeschlossen werden. Darüber hinaus können die vorgegebenen Gründächer eine Rückhaltung von Niederschlagswasser begünstigen, gleiches gilt für die im Rahmen der Umsetzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen straßenbegleitenden Grünstreifen. Ebenso können im Rahmen der Umsetzung die Planstraßen und die zwischenliegenden Grünflächen so gestaltet werden, dass oberflächlich abfließendes Regenwasser bei Starkregenereignissen auch mit Blick auf die neuen Bauflächen möglichst schadlos in Richtung Regenrückhalteflächen und in die siedlungsrandabschließenden Grünflächen geleitet werden kann. Ergänzend sind im Bebauungsplan diesbezüglich auch die zwischen den Erschließungshöfen und den angrenzenden Grünflächen führenden öffentlichen Gehwege so verortet |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | worden, dass sie bei extremen Niederschlagsereignissen eine Funktion als „Notentwässerungswege“ übernehmen können. Abgestimmt auf die Entwässerungsplanung kann darüber ein Abfließen mit dem Gefälle gewährleistet und ein Überfluten der jeweils angrenzenden Bauflächen bei Extremereignissen vermieden werden.<br><br>Zusammenfassend sind die Anregungen und Hinweise in der Entwurfsplanung vom Grundsatz her insgesamt aufgegriffen worden. Auf Grundlage der zum Entwurf fortentwickelten Planung sollen die Planverfahren zur 254. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. III/O 14 fortgeführt werden. |
| 4 | Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 14.01.2020 | Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Es wird um Aufnahme des nachfolgenden Hinweises in den Bebauungsplan gebeten:<br>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/ 591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. | Der Hinweis betrifft das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. III/O 14. Er wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. |
| 5 | WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH, Schreiben vom 13.12.2019 | Grundsätzlich wird die geplante Entwicklung und das städtebauliche Planungsziel unterstützt, da die Verfügbarkeit von Wohnraum auch für Bielefelder Unternehmen ein wichtiger Standortfaktor ist. Ebenfalls werden die Vorgehensweise und die frühzeitige Aufstellung eines Rahmenkonzepts inkl. einer schalltechnischen Untersuchung begrüßt, um mögliche Konflikte mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Unter der Maßgabe, dass auch durch mögliche Änderungen im weiteren Planungsverfahren die umliegenden bzw. neuangesiedelte Betriebe in ihrer jetzigen bzw. zukünftigen Nutzung nicht beeinträchtigt werden, bestehen keine Einwände. | Die Stellungnahme betrifft die Planverfahren zur 254. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. III/O 14. Die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planungen im Einklang mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen sind gegeben.<br>Die umliegenden Gewerbegebiete sind vollständig entwickelt, untergeordnet vorhandene Reservefläche sind im plangebietsrelevanten Umfeld nicht erkennbar. Schallgutachterlich berücksichtigt wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung der jeweilige planungsrechtlich ermög- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | lichte Maximalspielraum.<br>Die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sprechen in dieser vorgeprägten Lage insgesamt dafür, dass für das geplante Wohngebiet immissionsbezogen ein mischgebietstypischer Entwicklungsspielraum angemessen und vertretbar ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können in diesem Rahmen sicher gewährleistet werden. Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten für die umliegenden Betriebe werden hierdurch nicht ausgelöst. Für die Gewerbeflächen gelten von der vorliegenden Planung unbenommen weiterhin die in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten Lärmkontingente, die als Maximalspielraum in den schalltechnischen Berechnungen zugrunde gelegt worden sind (s. o.).<br>Im Zuge der Entwurfserarbeitung sind unter Zugrundelegung der fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchungen im Sinne der Konfliktminderung und Gebietsgliederung Teilflächen, auf denen nicht mindestens mischgebietstypische Pegelwerte vorherrschen oder durch Schallschutzmaßnahmen sicher erreicht werden können, weiterhin nicht in die wohnbaulich entwickelbaren Flächen einbezogen worden. Zur umfassenden Information wird ein ergänzender Hinweis zur Beachtung im Hinblick auf die gegebene und von den künftigen Bewohnern im Sinne des Rücksichtnahmegebots hinzunehmende Lärmvorbelastung in die Planunterlagen aufgenommen.<br>Kenntnisse zu anderen gewerbegebietstypischen Emissionen, die für das Plangebiet eine Relevanz besitzen könnten, liegen bisher nicht vor. Eine mit den gewerblichen Nachbarschaften zu vereinbarende (wohn-)verträgliche Nutzung im Planbereich kann insofern insgesamt realisiert werden. |
| 6 | Landesbetrieb Wald und Holz NRW,<br>Schreiben vom | Es wird mitgeteilt, dass forstbehördliche Belange durch die Planungen betroffen sind. Es handelte sich bei einem Teilbereich der jetzt für die Bebauung vorgesehenen Flä- | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | 13.01.2020 | che um Waldflächen im Bereich des Mühlenbruchs in der Größenordnung von rund 1,6 ha, die im Zusammenhang mit früheren Bauplanungen für das Gebiet umgewandelt wurden und deren Kompensation noch aussteht.<br><br><u>Änderung des Flächennutzungsplans:</u><br>Die im gültigen FNP dargestellte Waldfläche soll künftig Wohnbaufläche und Grünfläche – Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – werden. Die Bedenken gegen die Planung und endgültige Umnutzung der Waldfläche können nur zurückgestellt werden, sofern die in der Begründung zur Planänderung angesprochene Bereitstellung einer geeigneten Ersatzaufforstungsfläche durch den Eigentümer nachgewiesen wird und ein zeitliches Konzept zur Umsetzung abgestimmt wird.<br>Um Informationen zum weiteren Vorgehen hinsichtlich der Ersatzwaldfläche wird gebeten.<br><br><u>Aufstellung des Bebauungsplans:</u><br>Zur Aufstellung des Bebauungsplans werden – sofern wie oben ausgeführt der Waldersatz geregelt ist – keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die Wohnbebauung soll mit ausreichendem Abstand zum Bereich des Oldentruper Bachs und der vorhandenen Waldfläche errichtet werden.<br>Im Hinblick auf die noch zunehmende Erholungsnutzung im Gebiet ist eine gute Wegeführung unerlässlich, die auch Bereiche gewährleistet, die nicht erschlossen werden. | Der noch ausstehende Ausgleich zur Umnutzung der Waldfläche wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. In Abstimmung mit dem Forstamt und der unteren Naturschutzbehörde soll der Nachweis der erforderlichen Ersatzmaßnahme innerhalb des Ökokontos „Bentruper Streuobstwiesen“ erbracht werden. Anteilig ist dort eine Aufforstungsfläche in der erforderlichen Größenordnung verbindlich umzusetzen und als Wald zu sichern. Es wird insofern davon ausgegangen, dass die vorgetragenen Bedenken zur 254. FNP-Änderung ausgeräumt werden konnten.<br><br>Die Anregungen zum Bebauungsplan Nr. III/O 14 werden berücksichtigt. Die überbaubaren Flächen weisen Abstände von mindestens 25 m – 40 m zu den betroffenen Flächen auf und nehmen damit angemessen Rücksicht.<br>Darüber hinaus ist die Zugänglichkeit der Forstfläche für entsprechende Unterhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Plankonzeption über die Planstraße F und weiterführend über die innerhalb des Grünzugs verlaufenden Wege berücksichtigt worden. Deren Umsetzung ist auf Grundlage der im Bebauungsplan dort getroffenen Festsetzungen öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen im erforderlichen Umfang möglich. Eine freizeitbasiert verstärkte Nutzung der Waldflächen selbst ist in den von der Planung betroffenen Bereichen nicht vorgesehen, so dass keine neuen Wegeverbindungen berücksichtigt werden. Die Anbindung an das bestehende Wegenetz ist über den im Norden geplanten Steg möglich. In Abwägung zu den stär- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | ker auf den Schutz der bestehenden Biotopstrukturen ausgerichteten naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen und Regelungen wird eine Erholungsnutzung/Zugänglichkeit bewusst vermieden. |
| 7 | Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 13.01.2020 | Es wird mitgeteilt, dass die überplante Fläche vollständig in einem Bereich liegt, der vom Geologischen Dienst NRW aufgrund seiner sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig eingestuft wurde. Hierbei handelt es sich um die höchste Stufe der Schutzwürdigkeit, so dass die Flächen bei den vorhandenen klimatischen und topographischen Verhältnissen gemäß den Auswertungen des Geologischen Dienstes eindeutig als Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu bewerten sind. Die Bodenwertzahlen gemäß Bodenschätzung liegen bei ca. 70 Bodenpunkten. Der Standort gehört zu den besten und fruchtbarsten Flächen Bielefelds. Der Verlust dieser Flächen aus landwirtschaftlicher Sicht kritisch zu sehen. | Die Stellungnahme betrifft die Planverfahren zur 254. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. III/O 14.<br>Grundsätzlich ist die Stadt Bielefeld bestrebt, im Sinne der Innenentwicklung vorrangig im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete oder wenig genutzte Flächen/Restflächen zu mobilisieren. In den letzten Jahren hat sich aber sehr deutlich gezeigt, dass der bestehende erhebliche Wohnraumbedarf nicht allein durch Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen gedeckt werden kann und zudem innerörtliche Flächenpotenziale im hierfür benötigen Umfang im Stadtgebiet nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist derzeit auch nicht absehbar, ob und zu welchem Zeitpunkt die Stadt z. B. eine Anschlussnutzung auf den zur Wohnraumschaffung vom Grundsatz her sehr gut geeigneten innerstädtischen Konversionsflächen (ehemalige Kasernenstandorte) in Betracht ziehen kann. Um den gegenwärtig erheblichen Bedarf an Wohnraum decken zu können, müssen daher zusätzliche Neubauflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Wohnungssuchenden und Bauwilligen unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen entwickelt werden. Im geltenden Flächennutzungsplan werden bereits seit der im Jahr 2002 wirksam gewordenen 113. FNP-Änderung größere Teilbereiche des geplanten Wohngebiets als Wohnbaufläche sowie als gemischte Bauflächen für eine entsprechende bauliche Entwicklung vorgehalten. Die vorliegend relativ günstig im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche des Bebauungsplans Nr. III/O 14 schließt östlich an bestehende Wohngebiete an und wird darüber hinaus im Westen und Süden |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | durch gewerblich genutzten Flächen umgeben. Unter Berücksichtigung vorhandener Grün- und Gewässerstrukturen wird grundsätzlich ein Lückenschluss zwischen den entwickelten Siedlungsbereichen ermöglicht, der die vorhandene äußere Erschließung sinnvoll mitnutzen kann. Die erforderliche Größenordnung des Vorhabens führt zwangsläufig zu erheblichen Eingriffen und zu grundlegenden Zielkonflikten mit den Belangen der Landwirtschaft. Diese müssen mit Blick auf den bestehenden erheblichen Bedarf an Wohnraum und den hiermit unvermeidbar verbundenen Flächenbedarf vorliegend jedoch zurückgestellt werden. Im Umweltbericht und in der Eingriffsbilanzierung wird auf den Verlust der schutzwürdigen Böden eingegangen; für die umweltfachlichen Aspekte des Eingriffs werden ergänzende Ausgleichsbedarfe berechnet und dargestellt (Erhöhung des Kompensationsbedarfs um 0,2 ökologische Wertpunkte für die betroffenen Teilflächen). |
| | | Darüber hinaus ist der Verlust der Flächen aufgrund Ihrer Größe und der hohen Anzahl an Bodenpunkten für die jeweiligen Bewirtschafter als nicht unerheblich anzusehen. Daher sollten den betroffenen Landwirten möglichst adäquate Ersatzflächen angeboten werden. | Die Vereinbarungen zwischen Stadt/ BBVG und den betroffenen privaten Dritten im Rahmen des Grundstücksgeschäfts sind einvernehmlich erfolgt und nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanverfahren. |
| | | Bei Gestaltung und Verortung der offenbar notwendigen externen Ausgleichsflächen ist auf den dauerhaften Entzug von fruchtbaren Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu verzichten. Dabei ist neben der der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW insbesondere der Fachbeitrag der Bezirksstelle für Agrarstruktur OWL (2004) als landwirtschaftliche Kernzone in der Stadt Bielefeld sowie deren landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Detmold (2018) zu berücksichtigen. Um frühzeitige Beteiligung bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen wird gebeten. | Der extern zu erbringende Kompensationsbedarf soll vollumfänglich über das Ökokonto „Bentruper Streuobstwiesen“ abgegolten werden. Bei diesem Ökokonto handelt es sich um eine Gesamtfläche von ca. 23,6 ha in der Gemarkung Brönninghausen. Die auf Initiative des Flächeneigentümers angestoßene Gesamtmaßnahme sieht u. a. die Anlage von Streuobstwiesen, Aufforstungen mit vorgelagertem Waldrand, die Anlage von Extensivgrünland mit Blänken sowie die Anlage von Säumen, Feldgehölzen und Hecken vor. Die durch Grundbucheintrag dinglich gesicherten Flächen sind als privates Ökokonto durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld anerkannt. Weitergehender Handlungs- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | bedarf im Hinblick auf eine Abstimmung zu den planbezogen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird insofern nicht gesehen.<br><br>Zusammenfassend werden die Bedenken zur Kenntnis genommen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist mit Blick auf die verfolgten Planungsziele vorliegend nicht zu vermeiden. Auf Grundlage der zum Entwurf fortentwickelten Planungen sollen die Planverfahren zur 254. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. III/O 14 fortgeführt werden. |
| 8 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.12.2019 | Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet z. T. Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden sind (s. dem der Stellungnahme beigefügten Plan). Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.<br>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Daher wird gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.<br>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass für eine ggf. zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Tk-Linien vorzusehen sind.<br>Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich. | Die Stellungnahme betrifft das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. III/O 14. Sie wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.<br>Soweit auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen erkennbar, werden neben den innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlegten Hauptversorgungsleitungen einzelne Hausanschlüsse erfasst. Darüber hinaus wird eine außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zur Dingerdisser Straße 7 geführte Tk-Linie im Süden des Plangebiets vorsorglich durch Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan berücksichtigt.<br>Alle weiteren mitgeteilten Hinweise sind im Zuge der Umsetzung zu beachten. |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger notwendig ist, Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich (mindestens 3 Monate vor Baubeginn), schriftlich anzuzeigen. | |
| 9 | Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 06.01.2020 | Mitgeteilt wird, dass im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH liegen. Es besteht grundsätzliches Interesse daran, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten. Es wird darum gebeten, im Bebauungsplanverfahren weiter beteiligt zu werden. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. |
| 10 | Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 09.01.2020 | Es wird mitgeteilt, dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energieversorgung getroffen werden müssen. Hierzu wird angeregt, die in der der Stellungnahme beigefügten Anlage dargestellten Erdgashochdruckleitungen im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB als Führung von Versorgungsleitungen darzustellen.<br><br>Weiterhin wird angeregt, den in der Anlage gekennzeichneten Standort gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - in der Größe von 5 x 5 m festzusetzen. | Die Stellungnahme betrifft das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. III/O 14.<br>Der vorhandene Leitungsbestand wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Umsetzung zu beachten.<br>Die mitgeteilte Erdgashochdruckleitung wird entsprechend dem beigefügten Lageplan innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen geführt und ist hierdurch bereits hinreichend gesichert. Eine weitergehende planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan ist insofern nicht erforderlich.<br><br>Versorgungsanlagen in der genannten Dimension können in Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen auch ohne weitergehende Regelungen im Bebauungsplan zugelassen werden. Der bislang angeregte Standort der Trafostation ist auf Grundlage der zum Entwurf fortgeschriebenen Plankonzeption und des noch nicht abschließend abgestimmten Energiekonzepts neu zu verorten. Diesbezüglich bestehen im Plangebiet hinreichend Möglichkeiten – von einer Flächenfestsetzung im Bebauungsplan-Entwurf wird insofern abgesehen.<br>Im Sinne der Klarstellung wird aber |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | die Errichtung einer Versorgungsanlage/Elektrizität inner- oder außerhalb der überbaubaren Flächen in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung verbleibt somit entsprechend Spielraum, die erforderliche Station bedarfsangepasst zu verorten. |
| | | Weiterhin wird darum gebeten, die zukünftigen Verkehrswege so zu gestalten, dass genügend Platz für die neu zu verlegenden Versorgungsleitungen zu Verfügung steht. | Die geplanten Erschließungsstraßen sind mit 6 m bzw. 11 m hinreichend breit, um notwendige Versorgungsleitungen unterbringen zu können. |
| | | Ferner wird mitgeteilt, dass die vorhandene Wasserversorgungsleitung, die sich auf der anderen Straßenseite im Bereich der Häuser Hillegosser Straße 202 bis 236 befindet, im Zuge der Neubebauung neutrassiert wird. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Raumwärmeversorgung:<br>Es wird auf das Energiekonzept 2020 der Stadt Bielefeld, seine Schwerpunktziele und den Ausbau klimafreundlicher, ressourcenschonender Wärmeversorgung hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Begründung um das Thema Wärmeversorgung mit der Empfehlung zu ergänzen, die Raumwärmeversorgung der Einfamilienhäuser durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inkl. der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell sicherzustellen. Diesbezüglich wird aber darauf hingewiesen, dass die Gebäude eine entsprechende Nähe zueinander haben sollten und dass darüber hinaus zu prüfen ist, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist. Die Raumwärmeversorgung für die Mehrfamilienhäuser kann ggf. durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKVVs sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang wird besonders darauf hingewiesen, dass die Gasversorgung des BHKWs nicht ohne größeren Aufwand möglich ist. | Hinsichtlich der Möglichkeiten der künftigen Wärmeversorgung wird parallel zur vorliegenden Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Bielefeld ein Wärmekonzept entwickelt. Im Rahmen einer hierzu in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie werden dabei mögliche nachhaltige Versorgungsoptionen hinsichtlich der ökologischen und wirtschaftlichen Versorgung des neuen Wohngebiets untersucht, erste Zwischenergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und sind den Planunterlagen beigefügt.<br>Betrachtet werden drei Grundvarianten der Wärmeversorgung (dezentrale Versorgung durch individuelle Luft/Wasser-Wärmepumpen, kaltes Nahwärmenetz basierend auf Geothermie, heißes Wärmenetz mit zentraler Wärmeerzeugung basierend auf einer Solarthermieanlage kombiniert mit einem Blockheizkraftwerk). Eine abschließende Entscheidung zu Gunsten einer dezentralen oder netzgebundenen Raumwärmeversorgung wird erst im Zuge der konkreten Planungen auf Umsetzungsebene erfolgen können. Hinsichtlich der Umsetzbarkeit sollen die Regelungen des Bebauungsplans dem nur bedingt vorgreifen, um mit Blick auf die dynamischen Entwicklungen im Energie- und Wärmebereich an- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | gemessen und flexibel reagieren zu können. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden städtebaulichen Erwägungen soll hier lediglich die Variante eines warmen Nahwärmenetzes bei den Regelungen des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben. Gegen diese Variante sprechen insbesondere zusätzliche, mit der Plankonzeption insgesamt nicht zu vereinbarende Flächenbedarfe für Heizzentrale, Brennstoff-Lagerflächen und Solarthermieanlagen sowie Störungen und Emissionen im Zusammenhang mit der ergänzenden Brennstoffnutzung und -anlieferung.<br><br>Zusammenfassend werden die inhaltlichen Anregungen in Bezug auf den Bebauungsplan im Entwurfsplan wie dargelegt aufgegriffen. Das Planverfahren soll auf Grundlage der zum Entwurf fortentwickelten Planung fortgeführt werden. |
| 11 | moBiel GmbH, Schreiben vom 19.12.2019 | Seitens der moBiel GmbH bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken. Die städtebauliche Entwicklung durch die Errichtung eines neuen Wohnbauprojekts mit Anschluss an vorhandene Strukturen wird begrüßt. Eine Innenentwicklung im Siedlungsbestand trägt dazu bei, vorhandene Infrastrukturen besser auszulasten.<br>Es wird um Ergänzung folgender Angaben zur Erschließung durch den ÖPNV gebeten. Das Plangebiet wird von der regelmäßig verkehrenden Buslinie 369 montags bis freitags im 30- bzw. 60-Minuten-Takt durch die Haltestelle „Obermeier“ erschlossen. Die Haltestelle liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 300 m-Radius) des Plangebiets. Zusätzlich fahren schulbezogene Verkehre mit den Linien 103/ 130/ 131 und 196 an Schulwerktagen. In den Nächten von Freitag auf Samstag, von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen wird das Gebiet durch die Nachtbuslinie N9 erschlossen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>Die Begründung wird sinngemäß um die mitgeteilten Hinweise zur derzeitigen ÖPNV-Versorgung des Siedlungsbereichs ergänzt. |
| 12 | PLEdoc GmbH, Schreiben vom 06.01.2020 | Es wird mitgeteilt, dass eine Versorgungsleitung (LWL-KSR-Anlage) der GasLINE GmbH & Co. KG betroffen ist. Der Verlauf ist in die Planwerke zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen | Der vorhandene Leitungsbestand sowie die ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Umsetzung zu beachten.<br>Die mitgeteilte Versorgungsleitung |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | und in der Legende zu erläutern. Die Darstellung der LWL-KSR-Anlage ist in der der Stellungnahme beigefügten Anlage nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Das Merkblatt der GasLINE GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen ist zu beachten. | wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Bechterdisser/Oldentruper Straße geführt und ist hierdurch bereits hinreichend gesichert. Eine weitergehende planungsrechtliche Sicherung im Flächennutzungsplan oder im Bebauungsplan ist insofern nicht erforderlich. |
| | | <u>254. Änderung des Flächennutzungsplans:</u><br>Die LWL-KSR-Anlage verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der 254. Änderung des Flächennutzungsplans. Gegen die 254. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Einwände erhoben. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 254. FNP-Änderung keine Bedenken bestehen. |
| | | <u>Aufstellung des Bebauungsplans:</u><br>Die LWL-KSR-Anlage ist entlang der nördlichen Seite der Fahrbahn der Bechterdisser Straße mittels Bohrverfahren verlegt worden. Die Deckung der LWL-KSR-Anlage beträgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der hier den Neubau eines Verkehrskreisels vorsieht, mehr als 3 m. Negative Einwirkungen auf die LWL-KSR-Anlage sind durch die geplante Ausweisung des Bebauungsplans aus unserer Sicht nicht zu erwarten. Es wird um frühzeitige Übermittlung der detaillierten Ausbaupläne (Lageplan, Längenschnitt und Querprofile) der geplanten Straßenbaumaßnahme gebeten, damit geprüft werden kann, ob Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an der LWL-KSR-Anlage notwendig werden. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass negative Einwirkungen auf den Leistungsbestand aus Sicht des Versorgungsträgers zu erwarten sind. Eine frühzeitige Einbindung der Versorgungsträger im Zuge der späteren Erschließungsmaßnahmen wird berücksichtigt. |
| | | Im Hinblick auf mögliche externe Kompensationsmaßnahmen wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten. | Das Unternehmen wird im Verfahren weiter beteiligt. |
| 13 | GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 30.12.2019 | Es wird mitgeteilt, dass Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Im Hinblick auf mögliche externe Kompensationsmaßnahmen wird aber um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. |
| 14 | IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 13.01.2020 | Von Seiten betroffener Unternehmen wird darauf hingewiesen, dass im Industriegebiet sowie bei den umliegenden Gewerbebetrieben in Zukunft Erweiterungen beabsichtigt sein können. Soweit möglich, sollte daher auf aktive Lärmschutzmaßnahmen an den neu zu bauenden Wohngebäuden geachtet werden, die über den aktuellen Status Quo hinausgehen. Als größte Schallquelle wird bislang der Straßenverkehr gesehen. Eine | Die Stellungnahme betrifft die Planverfahren zur 254. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. III/O 14.<br>Aus Sicht des Immissionsschutzes sind für das Plangebiet die einwirkenden Immissionen durch die umliegenden Gewerbenutzungen sowie durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen von Bedeutung. |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | weitere Erhöhung des Lärmschutzes im Wohngebiet und insbesondere an den Wohngebäuden trägt aus Sicht der Wirtschaft dazu bei, mögliche Konflikte bereits in diesem sehr frühen Planungsschritt zu verhindern. | Hierbei sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neben der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner/Nutzer im Plangebiet auch ggf. noch bestehende gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe in die Prüfung einzubeziehen.<br>Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind, ohne dass normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse bisher definiert worden sind. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können und werden in diesem Zusammenhang für die städtebauliche Beurteilung des Lärms lärmtechnische Regelwerke als Orientierungshilfe herangezogen.<br>Auf das Plangebiet wirken in der seit Jahrzehnten gewachsenen Siedlungslage gewerbe- und verkehrsbedingte Emissionen aus unterschiedlichen Richtungen ein, so dass idealtypische Wohngebietswerte hier nicht ohne Weiteres den Maßstab für die Beurteilung der Wohnverträglichkeit im Sinne des BauGB bilden können. Die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sprechen in dieser vorgeprägten Lage insgesamt dafür, dass für das geplante Wohngebiet immissionsbezogen ein mischgebietstypischer Entwicklungsspielraum angemessen und vertretbar ist. In der Rechtsprechung ist allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist. Unter Zugrundelegung dieses Schutzniveaus sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen auch Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Teilflächen, auf denen nicht mindestens mischgebietstypische Pegelwerte vorherrschen oder durch Schallschutzmaßnahmen sicher erreicht werden können, sind in die wohnbaulich entwickelbaren Flächen nicht |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | einbezogen worden.<br>Die umliegenden Gewerbegebiete sind vollständig entwickelt, untergeordnet vorhandene Reservefläche sind im plangebietsrelevanten Umfeld nicht erkennbar. Schallgutachterlich berücksichtigt wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung der jeweilige planungsrechtlich ermöglichte Maximalspielraum. Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten für die umliegenden Betriebe werden hierdurch in Verbindung mit der vorgegebenen Gebiets-/Nutzungsgliederung ausgeschlossen. Für die Gewerbeflächen gelten von der vorliegenden Planung unbenommen weiterhin die in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten Lärmkontingente, die als Maximalspielraum in den schalltechnischen Berechnungen zugrunde gelegt worden sind (s. o.). Zur umfassenden Information wird ein ergänzender Hinweis zur Beachtung im Hinblick auf die gegebene und von den künftigen Bewohnern im Sinne des Rücksichtnahmegebots hinzunehmende Lärmvorbelastung in die Planunterlagen aufgenommen. Kenntnisse zu anderen gewerbegebietstypischen Emissionen, die für das Plangebiet eine Relevanz besitzen könnten, liegen bisher nicht vor. Eine mit den gewerblichen Nachbarschaften zu vereinbarende (wohn-)verträgliche Nutzung im Planbereich kann insofern insgesamt realisiert werden. |
| | | Es wird sich für eine höhere Baudichte ausgesprochen, um eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. | Der Anregung wird unter Berücksichtigung der gegebenen Bedarfslage gefolgt. Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen und attraktiven Wohngebiets, das sich in überschaubare Teilquartiere gliedert und mit vielfältigen Grünstrukturen und Freizeitangeboten vernetzt wird. Um den gegenwärtig erheblichen Bedarf an Wohnraum decken zu können, ist das Plankonzept zum Entwurf auch hinsichtlich der Dichte überarbeitet und konkretisiert worden. Die im Ergebnis vorbereitete städtebauliche Dichte wird unter Berücksichtigung der hiermit verbundenen Auswirkun- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | gen als sachgerecht bewertet und unterstützt eine möglichst flächen-/ ressourcensparende Siedlungsentwicklung.<br><br>Zusammenfassend sind die Anregungen und Hinweise in der Entwurfsplanung vom Grundsatz her aufgegriffen worden. Auf Grundlage der zum Entwurf fortentwickelten Planung sollen die Planverfahren zur 254. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. III/O 14 fortgeführt werden. |
| 15 | LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 08.01.2020 | Es wird mitgeteilt, dass das geplante Baugebiet in einem archäologisch sensiblen Gebiet liegt. Keine 100 m westlich liegt ein Siedlungsplatz der frühen Eisenzeit unbekannter Ausdehnung. Hinzu kommt die topographisch günstige Lage für vorgeschichtliche Siedlungen mit dem Bezug zu Gewässern wie hier der Oldentruper Bach. Daher ist im Plangebiet von vermuteten Bodendenkmälern auszugehen.<br>Die LWL-Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.<br>Für die Planungen ist 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 müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.<br>Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und – sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein – die Flächen fachgerecht ausgraben.<br>Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen ggf. nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. | Die Hinweise betreffen das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. III/O 14. Sie werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Entsprechende Untersuchungen werden im Rahmen der Umsetzung vor dem Beginn von Bau- und Abrissmaßnahmen notwendig. Der 254. FNP-Änderung und der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ O 14 entgegenstehende Belange leiten sich hieraus nicht ab. Zur umfassenden Information wird ein Hinweis auf die archäologischen Untersuchungen in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen. |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| 16 | Heimatverein- und Geschichtsverein Heepen e. V., Schreiben vom 13.01.2020 | Die Schaffung neuen Wohnraums sowie die Berücksichtigung des Hofs Obermeier für eine Kita werden begrüßt. | Die Stellungnahme betrifft das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. III/O 14. Die grundlegende Zustimmung zur geplanten Wohngebietsentwicklung wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Leider ist die Lage als Wohngebiet nicht ganz optimal – sie wird durch eine viel befahrene Umgehungsstraße begrenzt. Deshalb erscheint der Lärmschutz eine wichtige Maßnahme zu sein. Vor allem der südliche Teil des Wohngebietes ist sehr belastet. Die Berechnungen ergaben eine erträgliche Belastung – allerdings wird seitens des Heimatvereins die Meinung vertreten, dass bei einer krank machenden Lärmbelastung alles getan werden muss, um die Wohnenden zu schützen. Deshalb wird für eine Verstärkung des Lärmschutzes plädiert. | Aus Sicht des Immissionsschutzes sind für das Plangebiet die einwirkenden Immissionen durch die umliegenden Gewerbenutzungen sowie durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen von Bedeutung.<br>Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind, ohne dass normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse bisher definiert worden sind. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können und werden in diesem Zusammenhang für die städtebauliche Beurteilung des Lärms lärmtechnische Regelwerke als Orientierungshilfe herangezogen.<br>Auf das Plangebiet wirken in der seit Jahrzehnten gewachsenen Siedlungslage gewerbe- und verkehrsbedingte Emissionen aus unterschiedlichen Richtungen ein, so dass idealtypische Wohngebietswerte hier nicht ohne Weiteres den Maßstab für die Beurteilung der Wohnverträglichkeit im Sinne des BauGB bilden können. Die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sprechen in dieser vorgeprägten Lage insgesamt dafür, dass für das geplante Wohngebiet immissionsbezogen ein mischgebietstypischer Entwicklungsspielraum angemessen und vertretbar ist. In der Rechtsprechung ist allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist. Unter Zugrundelegung dieses Schutzniveaus sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen auch Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden (hier v. a. zum Schutz der südlichen Teilbereiche). Teilflächen, auf denen |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | nicht mindestens mischgebietstypische Pegelwerte vorherrschen oder durch Schallschutzmaßnahmen sicher erreicht werden können, sind in die wohnbaulich entwickelbaren Flächen nicht einbezogen worden. |
| | | Dazu wird das Erfordernis für Veränderungen der Linienführung des ÖPNV gesehen. Es bestehen schon Buslinien, allerdings noch nicht optimal. Die Linie 369 fährt z. T. nur stündlich, die Linie 33 biegt vorher in die Lüneburger Straße ab. Diese Linie sollte bis zum Amerkamp verlängert werden. Denkbar ist auch eine Führung durch den Krähenwinkel. Dort darf es jedoch nicht dazu führen, dass ein „Schleichweg“ für den Individualverkehr die Anwohner belästigt. In der Lüneburger Straße ist dieses erfolgreich verhindert worden; vielleicht dient diese Lösung als Vorbild. | Das Plangebiet ist durch mehrere Buslinien in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden; im fußläufigen Umfeld liegen verschiedene Haltestellen, die im regelmäßigen Takt von Bussen des Regional- und Stadtverkehrs bedient werden. Die Erreichbarkeit der umliegenden Bushaltestellen ist über das bestehende Fuß-, Radwege- und Straßennetz sichergestellt.<br>Ergänzend ist im Zuge des Verfahrens eine Erschließung des Gebiets mit einer zusätzlichen Bushaltestelle durch das vorliegend betroffene Nahverkehrsunternehmen geprüft worden. Die Optionen umfassten grundsätzlich sowohl Möglichkeiten der Verschwenkung von im Umfeld bereits vorhandenen Linien mit einer Führung über die Hillegosser Straße als auch die Möglichkeiten, eine ergänzende Buslinie (z. B. zwischen Heepen und Stieghorst/Sieker) zu etablieren. Alle Varianten berücksichtigen dabei eine neue Haltestelle in Höhe der Einmündung der Straße Krähenwinkel auf die Hillegosser Straße, eine weitergehende Führung durch das neue Wohngebiet wird eher nicht gesehen. Diesbezügliche Detailprüfungen stehen noch aus, im Bebauungsplan können dazu keine weiteren Regelungen getroffen werden. Die grundlegende Umsetzbarkeit einer zusätzlichen Haltestelle in Höhe der Einmündung Krähenwinkel auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist aber durch einen Fachplaner vorgeprüft und bestätigt worden. |
| | | Favorisiert wird die Planungsvariante 2. Dort erscheinen die Ausrichtung der Häuser und v. a. der Gärten nach Süden besser berücksichtigt worden zu sein. | Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen und attraktiven Wohngebiets, das sich in überschaubare Teilquartiere gliedert und mit vielfältigen Grünstrukturen und Freizeitangeboten vernetzt wird. Das der Entwurfsplanung zugrundeliegende Plankonzept ist hierfür unter Berück- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | sichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der Empfehlungen des Beirats für Stadtgestaltung stetig fortentwickelt und unter Einbindung der betroffenen Fachbehörden, städtischen Fachämter und der begleitenden Fachbüros an die jeweiligen Erfordernisse angepasst worden.<br>Um den gegenwärtig erheblichen Bedarf an Wohnraum decken zu können, soll daher ein vielfältiges Wohnraumangebot in Mehrfamilien-, Reihen-, Ketten-, Doppel- und Einfamilienhäusern für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Wohnungssuchenden und Bauwilligen ermöglicht werden. Der Schwerpunkt liegt entsprechend den Planungszielen und dem sehr großen Wohnraumbedarf bei dichteren Strukturen. Diese werden fokussiert zwischen der Haupterschließung Hillegosser Straße und einer grünen Stadtachse angeordnet. Zum angrenzenden Freiraum nimmt die Dichte zur Sicherstellung eines qualitätvollen Übergangs ab. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen i. W. so festgesetzt, dass entsprechende Spielräume für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude offen gehalten werden. |
| | | Das Interesse des Heimatvereins gilt dem historischen Häuserbestand und dessen Erhaltung. Erfreut wurde zur Kenntnis genommen, dass der historische Hof Obermeier erhalten bleibt und einer neuen Nutzung zugeführt wird. Er steht nicht unter Denkmalsschutz, allerdings ist das alte Fachwerkbau-Ensemble auf jeden Fall erhaltenswert; gewünscht wird eine Renovierung, die die alte Ansicht vollständig erhält. | Die ursprüngliche Einschätzung, die ehemalige Hofstelle Obermeyer aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Aspekten als Hofanlage zu erhalten und ggf. als Ensemble im Bereich einer erforderlichen KITA zu entwickeln, kann nicht aufrechterhalten werden. Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie die verschiedenen Nebengebäude stammen aus unterschiedlichen Zeiten und sind in ihrer baulichen Substanz stark beeinträchtigt. Merkmale für eine denkmalgeschützte Erhaltung haben sich nicht ergeben bzw. mussten nach eingehenden Analysen revidiert werden. Andere Bauten, z. B. die Wassermühle, sind nicht mehr existent. Dennoch sollen Bestandteile, wie z. B. Inschriftbalken, in ihrer Art erhalten bleiben und sofern möglich im Plangebiet inte- |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | griert werden.<br>Mit Blick auf einen möglichen Erhalt der Hofstelle hat die BBVG ein Sanierungsgutachten in Auftrag gegeben, das das als Wohnhaus dienende zweigeschossige Bruchsteingebäude ohne das angebaute Wirtschaftsgebäude analysiert und bewertet hat. Das im Jahr 2020 erstellte Gutachten kommt auf Basis der damaligen Kostenschätzung zu dem Ergebnis, dass eine wirtschaftliche Sanierung nicht möglich ist. Daraufhin geführte Verhandlungen mit anderen Interessenten für einen Erhalt des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes bestätigten dieses Ergebnis. |
| | | Darüber hinaus wird darum gebeten, die Dachform der Häuser den OWL-üblichen Satteldächern anzupassen. | Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich, in dem als Dachform insbesondere das mit Satteldächern unterschiedlichster Neigungen umgesetzt worden ist. Ergänzend sind entlang der August-Fuhrmann-Straße sowie im Bereich des Wohngebiets Lüneburger Straße insbesondere im Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau Gebäude mit Flachdächern errichtet worden. Mit der vorliegenden Planung soll der Siedlungsbereich um ein eigenständiges und attraktives Wohngebiet ergänzt werden. Zur Gewährleistung einer einheitlichen ergänzenden Siedlungsentwicklung sowie mit Blick auf die notwendige Dichte sollen dabei moderne Bauformen und kompaktere Gebäudeeinheiten mit Flachdach umgesetzt werden können. Diese Dachform erlaubt im Vergleich zum Satteldach u. a. auch einen größeren Spielraum mit Blick auf die Umsetzbarkeit von Gründächern und Solaranlagen. Insofern soll der Stellungnahme zu diesem Punkt nicht gefolgt werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird angesichts der in Teilen angestrebten Sicherung bestehender Bausubstanz der ehemaligen Hofstelle (s. o.) ergänzend das Satteldach zugelassen.<br><br>Zusammenfassend werden die inhaltlichen Anregungen in Bezug auf den Bebauungsplan im Entwurfsplan wie dargelegt aufgegriffen. Das |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | | Planverfahren soll auf Grundlage der zum Entwurf fortentwickelten Planung fortgeführt werden. |

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

17 - Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 10.12.2019
18 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O (ohne Stellungnahme)
19 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion Verkehr/Führungsstelle (ohne Stellungnahme)
20 - Bezirksregierung Detmold/Dez. 33 B, Schreiben vom 12.12.2019
21 - BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH (ohne Stellungnahme)
22 - Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster (ohne Stellungnahme)
23 - Gasunie Deutschland Services GmbH, Schreiben vom 05.12.2019
24 - Avacon AG, Schreiben vom 02.12.2019
25 - TenneT TSO GmbH (ohne Stellungnahme)
26 - Amprion GmbH, Schreiben vom 02.12.2019
27 - Handwerkskammer (ohne Stellungnahme)
28 - LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (ohne Stellungnahme)
29 - Landesbüro der Naturschutzverbände NRW (ohne Stellungnahme)

## 3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachämter

**zu den Vorentwürfen der 254. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. III/O 14**

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 im Zuge der schrittweisen Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts weiter abgestimmt.

Die beiden zum Vorentwurf im Sinne eines Grobkonzepts vorgelegten Varianten sind zum Entwurf umfassend vertieft und zu einem städtebaulichen Konzept weiterentwickelt worden. Auf dieser Grundlage wurden Nutzungsplan und textliche Festsetzungen erstmals ausgearbeitet sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugrunde gelegt.