
BEBAUUNGSPLAN NR. II/V2.2

„Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG ZUM VORENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 17.11.2022 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/V2.2 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst. Am 10.01.2023 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im Gemeinderaum der Ev. Luth. Versöhnungs-Kirchengemeinde die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen. Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 19.12.2022 bis einschließlich dem 20.01.2023 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Jöllenbeck sowie im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2022 um Stellungnahme bis zum 14.01.2023 gebeten. Nach dem Wechsel auf ein Vollverfahren wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2024 um Stellungnahme zum Vorentwurf der 270. Änderung des Flächennutzungsplans bis zum 19.04.2024 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB, einschließlich dem Vermerk über den öffentlichen Unterrichts- und Erörterungstermin
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
3. Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf und Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden Vorentwurf des Bebauungsplanes:

VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (ohne Maßstab)
Stand: Oktober 2022



GESTALTUNGSPLAN (ohne Maßstab)
Stand: Oktober 2022



1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Seitens der Öffentlichkeit sind insgesamt 3 Stellungnahmen zur Planung vorgetragen worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Äußerungen / Stellungnahmen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Am vorgelegten Entwurf möchte ich folgende Punkte aus dem Begründungstext kritisieren: - 4.2 Geförderter Wohnungsbau ?wird?gefördert, insbesondere wenn? die Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen? > Wie soll sich die ortsfremde Typologie ?Punkthäuser mit Flachdach? hier einfügen? Passend wären längliche Baukörper mit Satteldach oder EFH mit Satteldach. - 5.10 Belange des Ortsbildes, Dachgestaltung ??in Orientierung an den geplanten Entwurf und aus stadtklimatischen Gründen als Flachdach festgesetzt.? > entsprechend dem Ortsbild sollten hier Satteldächer vorgesehen werden, mit einer regional typischen Dachneigung >40 Grad. Da Flachdächer mit wenigen Ausnahmen (überwiegend Garagen, ein Gewerbeobjekt) nicht ortstypisch sind, sollten diese ausgeschlossen werden. Das Baugebiet liegt im ländlichen, höchstens vorstädtischen Bereich, weshalb weder zur Kühlung noch zur Wasserrückhaltung Flachdächer ?benötigt? werden. Zusammen mit dem Vorsehen von Flachdächern auch in WA2 kann hier der planerische Wunsch nach Überformung regionaler Merkmale unterstellt werden. - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz ? Um das örtliche Kleinklima zu schützen, wird für Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung festgesetzt.? Dies ist eine hier unangemessene Begründung (s.o.).	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Im Plangebiet befinden sich bereits zum aktuellen Zeitpunkt Gebäude mit Flachdächern (Gemeindehaus und Pfarrhaus). Ebenfalls sind in der näheren Umgebung mehrere Einzel- und Reihenhäuser sowie ein Nahversorger mit einem Flachdach errichtet worden. Aus diesen Gründen wird die Festsetzung von Flachdächern im Plangebiet nicht als Ortsbildfremd eingestuft. Zusätzlich begünstigt ein Flachdach die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und die Begrünung der Dachflächen. Letzteres ist in Verbindung mit Steildächern kostenintensiver. Die Einschätzung wird nicht geteilt. Dass sich Gebäude mit einem Flachdach nicht in die Umgebung einfügen, wird nicht gesehen (siehe oben). Durch die geplante Bebauung wird bisher unversiegelter und für die Bildung von Kaltluft verantwortlicher Boden versiegelt. Um diesen Verlust auszugleichen und auch um in der Lage im Siedlungsraum lokal die Aufheizung zu mindern, wird die Festsetzung von Flachdächern in Verbindung mit einer Begrünung als effektives Mittel betrachtet. Die Errichtung von Gebäuden mit einem Steildach von > 40° wird hier als nachteilig betrachtet, da eine Begrünung der Dachhaut in Kombination mit einer PV-Anlage nur bedingt möglich ist. Die zusätzliche Festsetzung eines Flachdaches im WA2 zum dem bereits bestehenden Satteldach soll so einem potenziellen Bauherrn mehr Gestaltungsfreiheit einräumen. Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Kombination eines Flachdachs mit einer Dachbegrünung kühlt durch Verdunstung von gespeichertem Wasser die umgebene Luft herunter und sorgt so für ein angenehmes Kleinlima in der Umgebung. Ohne die Festsetzung einer

	Des Weiteren möchte ich Kritik am städtebaulichen Konzept üben: Zwar zeigt der Gestaltungsplan nur eine beispielhafte Bebauung, jedoch liest sich aus dem Text heraus, dass dieser Entwurf die Grundlage für den Bebauungsplan darstellen soll und somit vermutlich auch bauliche umgesetzt wird. - den Fußabdruck der Kirche auch für die Wohngebäude vorzusehen ist eine rein modische, plangrafische Spielerei und eher nachteilig für die Qualität der Wohnungen (ungünstige Gebäudetiefen) - die Erschließung des Quartieres von der Mitte aus vorzusehen, lässt wenig Privatheit für die Bewohner entstehen (der Weg zur Haustür ist öffentlich!); der Klotz an der Vilsendorfer hat sogar gar keine Ruheseite. Warum kann nicht über Vilsendorfer Straße und entlang der Friedhofsgrenze erschlossen werden? Dann könnte ein ruhiger Blockinnenraum entstehen, der sogar eine zusammenhängende Grünfläche enthalten könnte. - Wenn längliche Baukörper parallel zur Vilsendorfer Straße geplant würden, dann hätten die Dachflächen immernoch eine gute Ausrichtung für PV-Anlagen. - typische Satteldächer bieten über dem Dachgeschoss noch zusätzliche Abstellflächen und Ausbaureserven. Wie immer hoffe ich Denkanstöße gegeben haben zu können, die die Qualität der Planung steigern können.	Dachbegrünung, die eine solch kühlende Funktion übernimmt, würde die Dachfläche unter Sonneneinstrahlung stark aufheizen. Diese Hitze wird an die Umgebungsluft abgeben und zu einer weiteren Aufheizung führen. Die Hinweise zum architektonischen Konzept werden zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan. Dieser steckt lediglich einen Rahmen, in dem sich der architektonische Entwurf bewegen kann. Er ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und somit in den späteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
2.	Hiermit möchte ich meine mündlichen Äußerungen vom 10.1.2023 während der öffentlichen Unterrichtung im Gemeindehaus Vilsendorf nochmal schriftlich konkretisieren: 1.) In Vilsendorf und Umgebung läuft derzeit an verschiedenen Stellen eine Bauplanung im Umfang von insgesamt etwa 400 – 500 Wohneinheiten, der Ort wächst rasant. Daher bin ich der Meinung, dass die BZV Jöllenbeck und die Stadt Bielefeld dafür sorgen müssen, notwendige Räumlichkeiten für soziale Belange der Bevölkerung vorzuhalten. Im Zuge der Planungen am Epiphanienvogelweg gibt es nun die Möglichkeit, in Zusammenarbeit mit der Kirchengemeinde Jöllenbeck einen großen Raum zu planen, der ja durch den Abriss des alten Gemeindehauses wegfallen wird. Wie notwendig ein solcher Raum ist hat die große Beteiligung der Bevölkerung am	Um den Entfall des Gemeindehauses zu kompensieren, besteht die Überlegung des Kirchenkreises Räumlichkeiten als Ersatz für das Gemeindehaus zu schaffen. Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes schließen diese Nutzungen nicht aus. Durch das große Baufenster, das auch das Kirchengebäude einschließt, ist ein Anbau an den Bestand, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, möglich. Die Schaffung von Ersatzangeboten liegt nicht in der Zuständigkeit der Bauleitplanung. Hier müssen sich die verschiedenen Akteure gesondert abstimmen.

	gestrigen Abend gezeigt. Wo sollen in Zukunft Veranstaltungen dieser Größenordnung stattfinden? Sollen die Vilsendorfer gezwungen sein, Nachbarortschaften dafür aufzusuchen, mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens? Was ist mit der Verkehrswende???? Allerdings ist die Kirchengemeinde allein finanziell nicht in der Lage, die Kosten dafür zu tragen. Daher ist m.E. eine Beteiligung der Stadt an den Kosten unerlässlich. Die Planungen einer neuen Kita und von Räumen für die Jugendarbeit am Epiphanienvogel sehen vermutlich keinen großen Raum vor. Und der Schulleiter Herr Begemann-Kaufmann hat uns darüber informiert, dass auch die Erweiterungsplanungen für die Grundschule diesen Raum nicht beinhalten. Wenn an der Kirche jetzt reine Wohnbebauung geplant wird und die Stadt nicht darauf besteht, Räume für soziale Belange zu berücksichtigen, ist das bestehende Gelände zugebaut auf Jahrzehnte. Der Seniorenrat der Stadt Bielefeld hat längst fehlende Möglichkeiten für Senioren in Vilsendorf bemängelt. Die Infrastruktur muss verbessert werden. Ein großer Raum für den Ort Vilsendorf ist zwingend erforderlich. 2.) Bisher ist in den Planungen ca. ein Parkplatz für den Wohnungsbau in der Tiefgarage vorgesehen. Für Kirchen- und Gemeindehausbesucher bleiben lediglich die ca. 8 Parkplätze neben dem Kirchturm bestehen. Bis jetzt gibt es zusammen mit dem 2. Parkplatz neben dem Gemeindehaus fast 20 Parkplätze, die bei großen Veranstaltungen schon nicht ausreichend sind. Auch das muss bedacht werden. Es gibt viele ältere Besucher, die auf ein Auto angewiesen sind. Abgesehen von den Nutzern des öffentlichen Nahverkehrs, die hier manchmal parken. Ich bitte darum, die genannten Punkte im weiteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.	
3.	Zum vorgesehenen Bebauungsplan habe ich folgende Anregungen bzw. Bedenken: Art der Nutzung Nach den Aussagen des Vorhabenträgers - des evangelischen Kirchenkreises - soll das Kirchengebäude erhalten bleiben und die derzeit im Gemeindehaus stattfindenden	Im Bebauungsplan werden keine festen Bereiche für Stellplatzanlagen ausgewiesen. Die genaue Anzahl der benötigten Stellplätze ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für die Lärmobergrenze gelten gemäß DIN 4109 Grenzwerte von tags 50 dB(A) und nachts von 40 dB(A). Die Nachtzeit gilt hierbei von 22 Uhr bis 6 Uhr. Diese

Nutzungen dann in der Kirche oder (eventuell!) in einer Wohnung der: Mehrfamilienhäuser stattfinden. Insbesondere letzteres ist bei Gruppen der Jugend- und Musikarbeit vollkommen unrealistisch. Beschwerden oder Klagen anderer Mieter sind hier vorprogrammiert. Ich bitte um Aussage, bis zu welcher Dezibelstärke und Uhrzeit solche Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet rechtlich zulässig sind. In den textlichen Erläuterungen steht unter Punkt 4.1, dass die Kirche in Form und Funktion erhalten werden soll. Unter 5.5. wird ergänzend ausgeführt, das Plangebiet übernehme durch die kirchliche Einrichtung Funktionen für die Belange der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Also fehlt es an der Erforderlichkeit, hier für ein Allgemeines Wohngebiet (W A 3) festzusetzen. Es kann die bisherige Festsetzung des geltenden Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen beibehalten werden. Unter Punkt 5.1 steht dagegen, dass für die Kirche die Festsetzung als WA 3 erfolgt, um planungsrechtlich auch die Möglichkeit von Umnutzungen zu schaffen. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, die Kirche - ohne weitere Beteiligung von Politik und Öffentlichkeit abzureißen und durch weitere Wohnhäuser zu ersetzen. Welche der 2 Aussagen des Kirchenkreises ist denn nun die „wahrhaftige“? Erhalt oder Umnutzung, also perspektivisch auch Aufgabe der Kirchennutzung und wo sollen dann die gemeindlichen Gruppen unterkommen? Wer übernimmt die Belange der sozialen und kulturellen Infrastruktur? <u>Verkehr und Erschließung</u> Für die Kirche verbleibt bei der Planung der Parkplatz mit 8 Plätzen. Die derzeitigen 12 Plätze am Gemeindehaus entfallen. Dies ist für Veranstaltungen nicht ausreichend. Wie sollen ausreichende Parkplätze im Bebauungsplan gesichert werden? Die Tiefgarage deckt nur den Bedarf durch die Häuser ab. Sind hier nicht auch Besucherparkplätze rechtlich vorgeschrieben? Und wo parken die Besucher, die in einem der Wohnhäuser ein Angebot für gemeindliche Nutzungen erhalten sollen? <u>Soziale und kulturelle Infrastruktur</u> Bisher haben Kirche und insbesondere Gemeindehaus entsprechende Funktion für den Ortsteil Vilsendorf übernommen. Dies wird mit der Umsetzung des vorliegenden Planentwurfes nicht mehr garantiert. Wie	Obergrenzen gelten bei Lärm, der von außen auf eine Nutzung einwirkt (z. B. Verkehrslärm, usw.). Ob eine Mischung von Wohnungen und Gemeinderäumen in einem Gebäude möglich ist, ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Der Bebauungsplan schafft den planungsrechtlichen Rahmen für eine zukünftige Nutzung des Plangebiets. Inwieweit die Grundstückseigentümer diesen Rahmen ausschöpfen, obliegt ihrer Verantwortung. Die Kirche und der zugehörige Vorplatz sowie der Glockenturm sind als Baudenkmal eingetragen worden. Durch das große Baufenster, das auch das Kirchengebäude einschließt, ist ein Anbau an den Bestand, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, aber möglich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden keine konkreten Orte für Stellplatzanlagen festgesetzt. Die Errichtung von Stellplätzen ist somit innerhalb und teilweise außerhalb der Baufenster möglich. Die nötige Anzahl an Stellplätzen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Durch den Erhalt der Kirche gehen die gemeindlichen Funktionen nicht verloren. Durch das große Baufenster, das auch das Kirchengebäude einschließt, ist ein Anbau an den Bestand, unter Berücksichtigung des
--	--

	werden diese Belange berücksichtigt? Wo schafft die Bezirksvertretung/die Stadt entsprechende Ersatzangebote? <u>Baumschutz</u> Im geltenden Bebauungsplan sind deutlich mehr Bäume und Gehölze als „zu erhalten“ festgesetzt als bei dem Entwurf des neuen Plans. Hierzu steht unter 6.8: „Diese Gehölze werden teilweise in der Neuaufstellung des Bebauungsplans übernommen. Die Auswahl der zum Erhalt festgesetzten Bäume orientiert sich am aktuellen städtebaulichen Konzept sowie anhand der Größe der Gehölze.“ Das bedeutet im Klartext wohl, da wo im Konzept Gebäude geplant sind, müssen die Gehölze, die in der Realität überwiegend Bäume sind, aus wirtschaftlichen Gründen dann fallen. Wie passt das mit dem Auftrag der Kirche zur Bewahrung der Schöpfung zusammen? Und wie mit der Selbstverpflichtung des Kirchenkreises zur Erreichung der Klimaneutralität? Wie verhält es sich mit der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt? Mir ist bewußt, dass sich auch die Kirche wirtschaftlichen Fragen stellen und Lösungen für die Zukunft finden muss. Mit dieser Planung stehen die wirtschaftlichen Belange aber zu Lasten aller anderen Belange im Vordergrund. Ich appelliere daher an die Verwaltung und die politischen Vertreter: Fordern Sie vom Kirchenkreis eine eindeutige Aussage ein, ob der Standort Vilsendorf als kirchlicher Standort aufrecht erhalten werden soll oder nicht, bevor die Planung in dieser Form weiter verfolgt wird.	Denkmalschutzes, möglich, um so den Verlust der Räumlichkeiten des Gemeindehauses auszugleichen. Die Schaffung von Ersatzangeboten liegt nicht in der Zuständigkeit der Bauleitplanung. Hier müssen sich die verschiedenen Akteure gesondert abstimmen. In dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind mehr Bäume zum Erhalt festgesetzt worden als in der Neuaufstellung. Grund dafür ist zum einen, dass einige Bäume bereits abgängig sind, also in der Vergangenheit gefällt wurden. Zum anderen ist in Abstimmung mit dem Umweltamt selektiert worden, welche Bäume erhaltenswert sind. Hier spielen die Baumart und der Zustand (Schäden der Krone, Pilzbefall, usw.) der Bäume eine wesentliche Rolle. Es ist auch anzumerken, dass es in der Stadt Bielefeld eine Baumschutzsatzung gibt. Somit sind auch nicht explizit im Bebauungsplan durch Festsetzungen geschützte Bäume vor einer willkürlichen Fällung geschützt, da beim Umweltamt ein Antrag auf Fällung gestellt werden muss. Dieser wird erst nach Prüfung angenommen oder, wenn entsprechende Gründe dafürsprechen, auch abgelehnt. Eine Ersatzpflanzung wäre jedoch bei einer möglichen Fällung gemäß Baumschutzsatzung vorzusehen.
--	--	---

VERMERK ÜBER DEN ÖFFENTLICHEN UNTERRICHTUNGS- UND ERÖRTERUNGSTERMIN

Die vorgetragenen planungsrelevanten Äußerungen der Öffentlichkeit werden nachstehend zusammengefasst und in gekürzter Form sowie thematisch geordnet wiedergegeben.

Ort: Gemeinderaum der Ev. Luth. Versöhnungs-Kirchengemeinde
Vilsendorfer Str. 228, 33739 Bielefeld

Datum: 10.01.2023

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:50 Uhr

Teilnehmende:

Bezirksbürgermeister: Herr Bartels

Verwaltung: Herr Poggemöller, Frau Strobel

Planungsbüro: Herr Tacke; Herr Schröder

anwesende Bürgerinnen und Bürger: 35

Herr Bartels eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet die Veranstaltung mit einer Erläuterung des Zwecks des Erörterungstermins ein.

Herr Tacke weist auf den Stand des aktuellen Verfahrens sowie die Möglichkeit der Einsicht- und Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 20.01.2023 hin.

Herr Tacke (Planungsbüro Hempel + Tacke) stellt die Vorentwurfs-Planung mittels Beamer-Präsentation vor. Dabei geht er u.a. auf Folgendes ein:

- Ausgangssituation und Planungsanlass
- Die Ziele und Zwecke der Planung
- die Art des Bebauungsplans (Neuaufstellung Angebots-Bebauungsplan)
- das Plangebiet mit seiner Abgrenzung
- die Bestandssituation, derzeitigen Nutzungen, Umgebung
- die bestehende planungsrechtliche Situation

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

- **Themenbereich Bebauungsplanentwurf**
- Eine Bürgerin möchte wissen was sich hinter der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 1,2 verbirgt.

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Geschossfläche pro m² Grundstücksgröße realisiert werden kann. Bei einem Grundstück von 1000 m² Grundfläche entspräche eine GFZ von 0,8, 800 m² Geschossfläche.

- Ein Bürger fragt, ob Praxen, Jugend- und Sozialarbeit sowie Vereinsarbeit in einem Allgemeinen Wohngebiet möglich wären.

Generell sind solche Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn die Vorgaben des Immissionsschutzes, insbesondere Lärm, eingehalten werden.

- Eine Bürgerin möchte wissen, ob es einen zeitlichen Rahmen gibt, in dem der Bebauungsplan realisiert werden muss.

Es wird ausgeführt, dass es generell keine zeitliche Beschränkung für die Umsetzung gibt.

- Ein Bürger regt an, das Allgemeine Wohngebiet (WA) in ein Mischgebiet (MI) zu ändern, um so die Risiken für die Neuansiedlung von Angeboten für den täglichen Bedarf zu reduzieren und für eine Durchmischung zu sorgen.

Eine Änderung des WA zu einem MI wäre möglich aber an dieser Stelle nicht sinnvoll. In einem MI muss eine Aufteilung von Wohnen und Gewerbe zu je 50% erfolgen, wobei dieses Gewerbe keine Praxen oder sozialen Angebote beinhaltet. Die angesprochene Durchmischung mit Praxen etc. ist auch in einem WA möglich.

- Eine Bürgerin möchte wissen, ob die Baulandstrategie Einfluss auf die Planung hat.

Die Baulandstrategie findet in diesem Verfahren in modifizierter Weise Anwendung. Der evangelische Kirchenkreis hat sich aber vertraglich gegenüber der Stadt, in Anlehnung an die Ziele der Baulandstrategie, dazu bereit erklärt keine Wohnungen oder Gebäude zu veräußern, sowie die Bindung der sozialgeförderten Wohnungen länger aufrecht zu erhalten als gesetzlich vorgeschrieben.

- Ein Bürger erkundigt sich, wie der Zeitraum für die nächste Entscheidung ist.

Zum aktuellen Zeitpunkt wird die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Voraussichtlich Ende Februar liegen die Ergebnisse hieraus vor. Es ist davon auszugehen, dass der Entwurfsbeschluss bis zum Herbst 2023 gefasst werden kann und die Satzungsbeschluss somit spätestens bis Sommer 2024 erfolgt. Sollten sich allerdings nach dem Entwurfsbeschluss Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung berühren ergeben wäre eine erneute Beteiligung durchzuführen und der Satzungsbeschluss würde sich entsprechend verzögern.

- Eine Bürgerin erkundigt sich, ob es möglich sei bei den Raumhöhen zu variieren.

Generell ermöglichen die Festsetzung beliebig hohe Räume zu errichten. Das Gebäude darf nur die maximal festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Es ist theoretisch möglich bei einem Baufenster mit maximal 3 Vollgeschossen nur 2 Vollgeschosse zu errichten und eines der Stockwerke höher zu bauen. Es wäre auch möglich, wenn die Festsetzungen dem entgegen stünden über eine Befreiung abweichende Raumhöhen zu erzielen.

- Eine Bürgerin fragt, ob eine Erhöhung der Gebäudehöhe im WA 1 ein erhöhtes Erdgeschoss ermöglichen würde.

Dies wäre in einem kleinen Bereich möglich würde aber im gesamten WA 1 keinen Sinn machen.

- Themenbereich Verkehr

- Eine Bürgerin merkt an, dass das Konzept hauptsächlich Wohnbebauung vorsieht und keine Infrastruktur für den täglichen Bedarf in Vilsendorf. Sie führt an, dass dies viel zusätzlichen Verkehr in den Morgen- und Nachmittagsstunden auslöse und dass dieses Problem zu lösen sei.

Bei den angemerkten hohen Verkehrsströmen handelt es sich primär um Einpendlerströme. Es kann davon ausgegangen werden dass etwa 90.000 versicherungspflichtige Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen sowie ca. 15.000 nicht versicherungspflichtige Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen jeden Tag nach Bielefeld einpendeln. Dieses Problem ist bekannt und nicht schnell lösbar. Hier soll mit stadtnahen Wohnungsangeboten Abhilfe geschaffen werden.

- Themenbereich Konzept

- Eine Bürgerin erkundigt sich, wo die Parkplätze für die Gemeindemitglieder vorgesehen sind, wenn die Gemeinde eine der neu entstehenden Wohnungen nutzen soll.

Ein Teil der vorhandenen Stellplätze bleibt erhalten. Außerdem sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die nötigen Stellplätze nachzuweisen. Hier muss sich an der Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld orientiert werden.

- Themenbereich Denkmalschutz

- Ein Bürger möchte wissen, ob ein Anbau an das bestehende Kirchengebäude auch möglich ist, wenn dieses unter Denkmalschutz gestellt wird.

Das kann so nicht beantwortet werden. Hier wäre die Denkmalbehörde anzuhören.

- Sonstige Themen

- Ein Bürger erkundigt sich, ob die Frage nach einer Ausweichmöglichkeit für die Vereine bei einem Abriss des Gemeindehauses geklärt sei.

Es ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens dies zu klären. Es liegt aber im Fokus das Gemeindeleben zu erhalten.

- Ein Bürger möchte wissen, wie die Stadt gewährleisten will, dass das soziale Leben in Vilsendorf weiter stattfinden kann und ob die Politik sich auch gegen einen Bebauungsplan entscheiden kann.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden auch die städtischen Dienststellen, wie das Amt für Schule, Jugend und Familie, usw. beteiligt und angehört. Die Politik kann Einfluss auf ein Verfahren nehmen, da verschiedene Instanzen wie die Bezirksvertretung, der Stadtentwicklungsausschuss sowie der Rat durchlaufen werden müssen. Hier können Forderungen und Anregungen formuliert werden und auch ein Bebauungsplanverfahren gestoppt werden.

- Eine Bürgerin regt an, dass die Kirche und die Stadt gemeinsam einen Raum für soziale Zwecke in Vilsendorf errichten könnten und fragt ob die Stadt bereit sei sich zu beteiligen.

Die Stadt Bielefeld verfolgt aktuell viele verschiedene Projekte mit einem hohen Investitionsvolumen, sodass aktuell der Neubau eines Gemeinderaumes in Vilsendorf nicht auf der Agenda steht.

- Eine Bürgerin erkundigt sich, ob es bereits konkrete Ideen für soziale Angebote in Vilsendorf gibt.

Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Pläne. Die Politik wird sich aber einsetzen, um Prozesse zu beschleunigen. Bei großen finanziellen Projekten ist allerdings mit Widerstand zu rechnen, da bereits viele Projekte zeitgleich laufen.

Die Fragen werden, soweit möglich, beantwortet. Auf die weitere Klärung im Rahmen der Beteiligung entsprechender Fachämter sowie die Möglichkeit der Einsicht- und Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird hingewiesen.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, schließt Herr Bartels den Erörterungstermin.

2. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Belange (zum Bebauungsplan im Dezember 2022/Januar 2023 sowie zum Flächennutzungsplan März 2024/April 2024) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

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

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Umweltamt B-Plan Schreiben vom 24.02.2023	<u>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde</u> Im Rahmen des noch zu erstellenden Artenschutzgutachtens ist der Baumbestand bezüglich Höhlungen und Nester zu untersuchen und bezüglich der Nutzung und Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsrelevanter Arten zu beurteilen. Ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Lichtverschmutzung und Vogelschlag an Glasflächen sind als textliche Festsetzungen zu berücksichtigen. Die landschaftliche Einbindung ist durch die Festsetzungen von Begrünungen am Siedlungsrand sicher zu stellen. <u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde</u> Lt. Bodenkarte ist der Untergrund im Plangebiet nicht für eine Versickerung geeignet. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Plangebiet befindet sich in einem bereits	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde der Baumbestand auf Höhlungen und Nester sowie deren Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte untersucht. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der allgemeinen sowie artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden. Die Vermeidungsmaßnahme werden als Hinweise und die CEF-Maßnahmen als Festsetzungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Nach Rücksprache mit dem Umweltamt kann auf die Festsetzung einer Begrünung am Siedlungsrand verzichtet werden. Durch den Friedhof ist eine ausreichende Randbegrünung gegeben. Bei der nordwestlichen Grenze ist eine Begrünung bereits gegeben und daher auch an dieser Stelle nicht weiter notwendig. Der Hinweis zur Versickerung wird zur Kenntnis genommen.

	genehmigten Mischsystem (kommunale Einleitung 2/9). Dieser Einleitung ist der Staukanal „Heidbreite“ vorgeschaltet. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Daher ist im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob die Entwässerung zukünftig im Trennsystem erfolgen kann, z. B. über eine Teilversickerung und Begrenzung des Abflusses (Dachbegrünung, niedrige GRZ usw.) oder einem Anschluss an das RRB Epiphanienweg. Einem weiteren Anschluss an das Mischsystem kann aus Sicht der Unteren Wasserbehörde nur zugestimmt werden, wenn die Unverhältnismäßigkeit der Entwässerung über ein separates Trennsystem begründet wird, die hydraulische Leistungsfähigkeit gegeben ist und das Gewässer nicht mit zusätzlichen Wassermengen belastet wird. Die Obere Wasserbehörde ist zu beteiligen. Die Erschließungskonzeption (Misch-/Trennsystem, ggf. Aussagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers) ist in der Begründung zu erläutern, so dass die Umsetzbarkeit der entwässerungstechnischen Erschließung vor Rechtskraft nachgewiesen ist. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird empfohlen, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Planung der Endausbau-Höhen unter Berücksichtigung von Überflutungsschutz, Kanalanschlüssen (der Versickerungsanlagen) und einheitlichen Höhenvorgaben für die Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die NHN-Höhen sind im Entwässerungskonzept darzulegen. Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwege, Zufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde sowie dem Umweltbetrieb Stadtentwässerung wird richtiggestellt, dass die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischkanal erfolgen kann, da die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals sehr gut ist und noch Reserven bestehen. Der Anregung wird gefolgt und die Erschließungskonzeption näher in der Begründung erläutert. Der Anregung wird nicht gefolgt. Da es sich bei dem Bebauungsplan nicht um ein vorhabenbezogenes Verfahren, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt und der Gestaltungsplan lediglich eine mögliche Bebauung zeigt, können bis zum Satzungsbeschluss keine Endausbauhöhen vorliegen bzw. ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Im Zuge der nachfolgenden Bauanträge für eine geplante Bebauung muss ein Entwässerungsantrag
--	---	---

			gestellt werden. Hier wird geprüft inwieweit die genannten Punkte berücksichtigt wurden und ggf. nachzubessern sind.
1.16	Untere Denkmalbehörde B-Plan Schreiben vom 13.02.2023	Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden berührt, da sich im Plangebiet ein eingetragenes Baudenkmal befindet. In Anlage A ist der erste Absatz durch den folgenden Hinweis zu ersetzen: Kulturgeschichtliche Bodenfunde Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. In Anlage C „Allgemeine Ziele und Zwecke“ sollte der Punkt 5.8 folgende Überschrift erhalten: Bau- und Bodendenkmalschutz Der Text unter 5.8 muss ersetzt werden: Bei dem Kirchengebäude Vilsendorfer Straße 230 inklusive der zugehörigen Freiraumgestaltung (Vorplatz mit Waschbeton und Kirchturm) handelt es sich um ein eingetragenes Baudenkmal. Zu 5.9 ist der folgende Satz aufzunehmen: Das Baufenster des Kirchengebäudes sollte rückseitig ausreichend Platz für ggfs. notwendige Anbauten (z.B. Toilettentrakt) lassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Ein ähnlicher Hinweis wurde unter dem Punkt Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (siehe Stellungnahme Lfd. Nr. 2.30). Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend unter dem Punkt Denkmalschutz geändert. Der Anregung wird gefolgt und der Satz in der Begründung unter dem Punkt Gemeinbedarf ergänzt.
2.1 a)	Polizeipräsidium Bielefeld Direktion K/KK 34 KP/O B-Plan Schreiben vom 03.01.2023	Aus dem Gestaltungsplan geht leider nicht hervor, welche Beleuchtung angestrebt wird. Anzahl und Platzierung der Leuchten sowie deren Ausrichtung sind nicht ersichtlich. Wir bitten diesbezüglich um weitere Informationen. Aus Sicht der polizeilichen Kriminalprävention möchten wir darauf hinweisen, dass gut ausgeleuchtete Wege und Parkplätze das Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen positiv beeinflussen. Eine gute Sicht bei	Die Hinweise zur Kriminalprävention werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht die Bauleitplanung. Fragen zur Beleuchtung oder Wegeführung sind Bestandteil der Ausführungsplanung.

		Tag und besonders in den dunklen Morgen- und Abendstunden erhöht die soziale Kontrolle und verringert Tatgelegenheiten. Wir bitten dies in die Planung mit einzubeziehen und ggf. zu ergänzen. Da das Wohngebiet eine bis zu drei-geschossige Bauweise zulässt, möchten wir auf Erkenntnisse zu Mehrfamilienhäusern hinweisen. Wie in der „Kölner Studie“ belegt wird, kommt es bei mehrgeschossigen Wohngebäuden vermehrt zu Einbrüchen im EG (über die Terrassen- und Balkontüren) und im OG (über die Wohnungsabschlusstür). Gezielte Maßnahmen können Fenster und Türen sein, welche nach der DIN 1627 einen Widerstandsgrad RC2 oder höher aufweisen. Eine Zutrittskontrolle ist über eine Gegensprechanlage oder Videoklingelanlage möglich und sollte in der Planung der Objekte berücksichtigt werden. Wir empfehlen allen Bauherr*innen / Bautragende sich kostenlos durch die polizeiliche Beratungsstelle „Kriminalprävention und Opferschutz“ zum Thema Einbruchschutz beraten zu lassen. Unsere Beratungsstelle bietet weitere nützliche und konkretisierende Hinweise bezüglich Städtebaulicher Kriminalprävention, Einbruchschutz und Gewaltprävention an. Wir bedanken uns für die Beteiligung und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	Der Hinweis zur kostenlosen Beratung wird zur Kenntnis genommen .
2.3	Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe B-Plan Schreiben vom 06.01.2023	Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe keine grundsätzlichen Bedenken. Bitte beteiligen Sie mich am weiteren Verfahren.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
2.7	Bezirksregierung Detmold - Dezernat 33 B B-Plan Schreiben vom 05.01.2023	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen Bedenken. Bedenken und Hinweise des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft) Ansprechpartner Abwasser: Herr Stief, Tel.: 05231 71-5488	Es ist keine Abwägung erforderlich.

		Weil aus den Planunterlagen der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ nicht ersichtlich ist, wie das Baugebiet zukünftig entwässert werden soll, kann keine positive Stellungnahme abgegeben werden. Zusätzliche Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde) Ansprechpartner: Herr Hollah, Tel.: 05231 71-3215 Das landespl. Anpassungsverfahren gem. § 34 LPlG wird zurzeit durchgeführt. Ein Abschluss der Bauleitplanung kann erst nach einem positiven Ausgang dieses Verfahrens erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende landesplanerische Anpassung aus dieser Stellungnahme nicht hergeleitet werden kann.	Der Hinweis zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, dass die Entwässerung über die bestehende Mischkanalisation in der Vilsendorfer Straße erfolgt. Der Hinweis zur landesplanerischen Anfrage wird zur Kenntnis genommen.
	FNP Schreiben vom 17.04.2024	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken. Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde) Ansprechpartner: Herr Hollah, Tel.: 05231 71-3215 Der 270. FNP-Änderung der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Vilsendorf wurde von hier am 21. März 2024 zugestimmt. Gemäß der hier anhängenden Begründung zum Bebauungsplan entspricht die FNP-Darstellung der damaligen Anfrage gem. § 34 LPlG.	Es ist keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis zur landesplanerischen Anfrage wird zur Kenntnis genommen.
2.9	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Herford-Bielefeld B-Plan Schreiben vom 22.12.2022	Zu der vorbezeichneten Planung nehme ich für die Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Herford/Bielefeld wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des o.g. B-Planes gemäß § 13b BauGB bestehen von hier aus keine Bedenken. Ich bitte, folgenden Hinweis in die Begründung und die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, da die vorgeschriebenen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen fast regelmäßig nicht eingehalten werden und dies dann erfahrungsgemäß einen	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Hinweis zu den Abständen zu landwirtschaftlichen Flächen wird in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.

		im Vorfeld vermeidbaren Dauerkonflikt zwischen den beiden direkt aneinander angrenzenden Nutzungen verursachen kann: „An den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gemäß §§ 36, 41-43, 46 NachbG NRW vorgeschriebenen Mindestabstände dauerhaft einzuhalten. Diese betragen beispielsweise bei Einfriedungen 50 cm, bei schwach wachsenden Zier- oder Beerenobststräuchern und Hecken bis 2 m Höhe 1 m (bei Hecken von der Seitenfläche aus gemessen!), bei Hecken über 2 m Höhe 2 m, bei stark wachsenden Obstbäumen 4 m sowie bei Bäumen je nach Wuchsstärke 4-6 m.“	
	FNP Schreiben vom 17.04.2024	Mit der Planung soll auf dem derzeit als Gemeinbedarfsfläche bzw. Grünfläche ausgewiesenen Areal eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Nördlich des Areals befindet sich an der Vilsendorfer Straße 219 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Das Umfeld des Betriebes ist nach unserer Kenntnis bislang nicht bauleitplanerisch beordnet. Es handelt sich damit baurechtlich um den Außenbereich. Durch die Planung könnte der landwirtschaftliche Betrieb in seinen Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden, da die Wohnbebauung an den Betrieb heranrückt. Dies ist insbesondere auf die vom Betrieb ausgehenden Geruchsemissionen zurückzuführen. Wir regen an, dies im Zuge der Planung fachgutachtlich zu überprüfen. Darüber hinaus sollten die zukünftigen Entwicklungsabsichten des Betriebes im Verfahren Berücksichtigung finden.	Der Anregung wird nur teilweise gefolgt. Im Rahmen der Auswertung der Aktenlage zum landwirtschaftlichen Betrieb Vilsendorfer Straße 219 konnte nicht festgestellt werden, dass bauliche Anlagen zur Intensivtierhaltung auf dem Grundstück vorhanden sind. Zuletzt genehmigt wurden Wagen- und Geräteremisen sowie eine landwirtschaftliche Maschinenhalle. Bei einer Ortsbesichtigung wurde keine Tierhaltung auf dem Hof mehr festgestellt. Zwei vorhandene kleinere Scheunen/Ställe werden nicht mehr genutzt. Laut Aussage des Landwirts wurde die Tierhaltung bereits vor mehreren Jahren aufgegeben und aktuell nur noch Ackerbau betrieben. Eine potentielle Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs für die Intensivtierhaltung würde bauplanungsrechtlich als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Absatz 1 BauGB geprüft werden. Eingeschränkt wird die Zulässigkeit auch zum aktuellen Zeitpunkt bereits durch § 35 Absatz 3 Nummer 3 BauGB, da bereits im Bestand unmittelbar angrenzende

		Um Flächenverbrauch zu vermeiden weisen wir im Rahmen der frühzeitigen Stellungnahme bereits vorsorglich darauf hin, dass bei der Gestaltung und Verortung von gegebenenfalls notwendigen externen Ausgleichsflächen auf einen dauerhaften Entzug von fruchtbaren Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Kernräumen unbedingt zu verzichten ist. Wir bitten im laufenden Verfahren um weitere Beteiligung.	Wohnbebauung vorhanden ist, auf die keine schädlichen Umweltwirkungen wie extreme Geräusche oder intensive Gerüche einwirken dürfen. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans und durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb auftreten werden. Weiterhin hat das Plangebiet einen Abstand von über 150 m zum landwirtschaftlichen Betrieb und befindet sich südwestlich von diesem. Es liegt damit außerhalb des Verlaufs der Hauptwindrichtung. Die Beauftragung eines Geruchsgutachtens ist aus den genannten Gründen aus fachlicher Sicht nicht zu begründen. Bei einer potentiellen Erweiterung oder Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Betriebs wären Aspekte des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der im Rahmen des Umweltberichtes ermittelte Ausgleichbedarf soll im Rahmen eines Ökokontos vergolten werden. Somit werden keine Flächen in landwirtschaftlichen Kernräumen beansprucht.
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West PTI 15 Münster B-Plan Schreiben vom 11.01.2023	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter und entgegenzunehmen	

		dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße“ bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftekabel.telekom.de	Die Hinweise zu den vorhandenen TK-Linien werden zur Kenntnis genommen.
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH B-Plan Schreiben vom 09.01.2023	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte	

	Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Elt-, Gas- und Wasserversorgung getroffen werden müssen. Auf die Erdgashochdruckleitung, die bereits von Ihnen durch die Darstellung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Verund Entsorger gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB in Nutzungsplan eingetragen wurde, machen wir besonders aufmerksam. Ergänzend regen wir an, auf die in der beigefügten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellten Versorgungstrassen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Weiterhin regen wir an, die Baugrenze im vorgenannten Bereich entsprechend anzupassen. Darüber hinaus regen wir an, auf die Hauptwegeverbindungen zu den geplanten Gebäuden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Bezüglich der Bepflanzung im Plangebiet regen wir an, das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich	Der Hinweis zur Gashochdruckleitung wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenzen werden dahingehend verändert, dass sie an das festgesetzte GFL angrenzen und es nicht überlagern. Der Anregung wird nicht gefolgt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt besteht keine Bindung an den dargestellten Gestaltungsplan. Es ist auch nach Satzungsbeschluss noch möglich die baulichen Anlagen zu verschieben. Der Anregung wird gefolgt und das DVGW-Regelwerk als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
--	--	--

	vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung: In der Ratssitzung am 27.01.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor: • Senkung des CO₂-Ausstoßes für Bielefeld • Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020 • Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung • Nutzung der Geothermie Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen. „Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke	Der Anregung wird gefolgt und die Empfehlung zur Wärmeversorgung in die Begründung aufgenommen.
--	--	---

		Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung • ggf. durch Fernwärmeausbaumaßnahmen mittels Anschluss an das Inselnetz Vilsendorf sicherzustellen.“ Die Wirtschaftlichkeit, ist im Falle von Kundeninteressen und sobald nähere Informationen zum Wärmebedarf vorliegen, zu gegebener Zeit zu prüfen. Hierzu teilen wir Ihnen auch mit, dass eine Gaserschließung nicht vorgesehen ist. Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern. <i>Ergänzende Stellungnahme vom 03.04.2023</i> Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Feuerwehramt mit Schreiben vom 03.01.2023 Stellung genommen. Hierzu teilen wir Ihnen folgendes mit: Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird laut vorgenanntem Schreiben eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH, nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung - einfaches Verfahren - bereitstellen. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 „Hydranten-Richtlinien“ Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert werden. Sollte zusätzlich eine besondere Feuerlöschversorgung (z.B. Überflurhydranten DN 100) gefordert werden, bitten wir Sie, sich in diesem Zusammenhang direkt mit der Bielefelder Netz GmbH, Bereich Strategisches Asset Management, Herrn Möhle, Tel.: 51-4882 in Verbindung zu setzen. Wir weisen darauf hin, dass eine Versorgungsgarantie für Menge und Druck des zu Löschzwecken eingesetzten Trinkwassers seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nicht übernommen werden kann, da Änderungen und temporäre Außerbetriebnahmen des	Der Hinweis zur Löschwassermenge wird zur Kenntnis genommen und unter dem Punkt Ver- und Entsorgung ergänzt.
--	--	--	--

		Versorgungsnetzes oder einzelner Teile aus betrieblichen Gründen erforderlich werden könnten.	
	FN Schreiben vom 17.04.2024	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH bezüglich der Belange der obengenannten Betreiber keine Bedenken gegen die vorliegende 270. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen. Abschließend verweisen wir bezüglich des Plangebietes auf den Bebauungsplanes Nr. II/V2.2, zu dem wir mit Schreiben vom 09.01.2023 Stellung genommen haben.	Es ist keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 09.01.2023 betrifft nicht die vorbereitende Bauleitplanung. Sie wird obestehend unter dem Punkt B-Plan abgewogen.
2.13	moBiel GmbH B-Plan Schreiben vom 22.12.2022	Wir bedanken uns für die bereits gute Beschreibung des ÖPNV-Angebotes in Kapitel 5.3 „Verkehr und Erschließung“ und von unserer Seite bestehen keine Bedenken oder Einwände gegen die Aufstellung des B-Planes. moBiel begrüßt die städtebauliche Nachverdichtung durch die Errichtung eines neuen Wohnbauprojektes mit Anschluss an vorhandene Strukturen. Bitte korrigieren und ergänzen Sie in Kapitel 5.3 „Verkehr und Erschließung“ unter „Öffentlicher Personennahverkehr“ folgenden Absatz. Es handelt sich lediglich um ergänzende Angaben zu dem Angebot der Linie 155 und weitere Schulbuslinien, eine Nachtbuslinie und das OnDemand-Angebot: „In direkter Nähe, etwa 50 m westlich, befindet sich die Haltestelle Orchideenstraße. Hier verkehrt die	Den Anregungen wird gefolgt und die Angaben zu den ÖPNV-Verbindungen unter Verkehr und Erschließung gemäß der aktuellen Stellungnahme vom 25.03.2024 angepasst.

		Buslinie 155 zwischen Jöllenbeck „Nagelsholz“ und Schildesche. Die Buslinie 155 fährt von Montag und Freitag ab 5:35 Uhr im 20-Minutentakt bis 19:35 Uhr und anschließend bis 0:54 Uhr halbstündig. Samstags fährt die Linie 155 von 6:35 Uhr bis 9:35 Uhr stündlich und anschließend bis 0:54 Uhr halbstündig. An Sonn- und Feiertagen verkehrt sie stündlich von 9:05 Uhr bis 0:50 Uhr.“ An der Haltestelle „Schildesche“ besteht u.a. Übergang zu der StadtBahn-Linie 1, mit welcher der Hbf, die Innenstadt, Bethel, Brackwede und Senne von Montag-Samstag tagsüber im 10-Minutentakt, sowie in den Tagesrandlagen und an Sonn- und Feiertagen im 15-Minutentakt, erreicht werden können. Zusätzlich gibt es an der Haltestelle „Orchideenstraße“ schulbezogene Fahrten der Buslinien 156 (Schildesche-Spenge) und 63 (Limbrede-Werther ZOB). Die Nachtbuslinie N8 verkehrt von der Haltestelle „Orchideenstraße“ in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen auf der Relation Jahnplatz-Schildesche-Jöllenbeck-Enger-Spenge (und wieder zurück). Ferner gibt es in dem Plangebiet ein Angebot des On-Demand-Verkehres „meinAnton“. Mit diesem gibt es im Tagesverkehr montags-freitags zwischen 9.00 und 18.00 Uhr in ganz Jöllenbeck und Brake die Möglichkeit den OnDemand-Verkehr „meinAnton“ mit flexiblen Kleinbussen auf Abruf zu nutzen. Die Stadtbahn-Haltestellen Schildesche und Babenhausen Süd werden mit „meinAnton“ erreicht, sodass bequem zwischen Stadtbahn, Bus und „meinAnton“ umgestiegen werden kann.“ Insgesamt sind somit gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet mit dem ÖPNV zu erreichen. Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Ergänzungen im Voraus.	
	FNP Schreiben vom 25.03.2024	moBiel begrüßt die städtebauliche Nachverdichtung durch die Errichtung eines neuen Wohnbauprojektes mit Anschluss an vorhandene Strukturen. Wir bedanken uns für die Beschreibung des ÖPNV-Angebots im Kapitel "Verkehrliche Anbindung, ÖPNV". Bitte korrigieren und ergänzen Sie folgende Sätze. Es handelt sich um	Der Anregung wird gefolgt und die Angaben zu den ÖPNV-Verbindungen unter Punkt Verkehr und Erschließung angepasst.

		ergänzende/korrigierte Angaben zur Linie 155, dort verkehrende Schulbuslinien, die Nachtbuslinie N8 und das On-Demand-Angebot: "...Hier verkehrt die Buslinie 155 zwischen Jöllenbeck Nagelsholz und Schildesche. Die Buslinie 155 fährt von Montag-Freitag ab ca. 05:48 Uhr bis 19:47 Uhr im 20-Minutentakt und anschließend bis ca. 00:47 Uhr im 30-Minutentakt. Samstags fährt die Linie 155 von 06:47 Uhr bis 09:47 Uhr im 60-Minutentakt und anschließend bis 00:47 Uhr im 30-Minutentakt. An Sonn- und Feiertagen verkehrt die Linie 155 ganztägig im 60-Minutentakt von 9:17 Uhr bis 0:17 Uhr. An der Haltestelle Schildesche besteht u.a. Übergang zu der Stadtbahnlinie 1, mit welcher der Hbf, die Innenstadt, Bethel, Brackwede und Senne von Montag Samstag tagsüber im 10-Minutentakt, sowie in den Tagesrandlagen und an Sonn- und Feiertagen im 15-Minutentakt, erreicht werden können. Zusätzlich gibt es an der Haltestelle Orchideenstraße schulbezogene Fahrten der Buslinien 156 (Schildesche-Spenge) und 63 (Limbrede-Werther ZOB). Das Angebot wird zusätzlich in den Nächten von Freitag auf Samstag, von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen durch die Nachtbuslinie N8 ergänzt, welche Spenge mit Enger, Jöllenbeck und dem Jahnplatz stündlich verbindet. Ferner gibt es in dem Plangebiet ein Angebot des On-Demand Verkehrs meinAnton. Mit diesem gibt es im Tagesverkehr montags-freitags zwischen 9.00 und 18.00 Uhr in ganz Jöllenbeck und Brake die Möglichkeit den On-Demand-Verkehr meinAnton mit flexiblen Kleinbussen auf Abruf zu nutzen. Die Stadtbahn-Haltestellen Schildesche und Babenhausen Süd werden mit meinAnton erreicht, sodass bequem zwischen Stadtbahn, Bus und meinAnton umgestiegen werden kann. Insgesamt sind somit gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet mit dem ÖPNV zu erreichen.	
2.16	PLEdoc B-Plan Schreiben vom 02.12.2022 FNP Schreiben vom 15.03.2024	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen	Es ist keine Abwägung erforderlich.

		• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	
2.17	GASCADE Gastransporte GmbH B-Plan Schreiben vom 08.12.2022	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
2.18	Exxon Mobil B-Plan Schreiben vom 02.12.2022	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr. Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
2.19	Gasunie Deutschland B-Plan Schreiben vom 02.12.2022 FNP Schreiben vom 15.03.2024	Wir bestätigen den Eingang Ihrer oben genannten Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vertretenen Unternehmen von Ihrem Bau-/Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Es ist keine Abwägung erforderlich.

[illegible]

		Eine Kurzbewertung zu diesem potenziellen Denkmal haben wir der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld bereits mit Schreiben vom 17.10.2018 schriftlich übermittelt. Da nun mit der vorgelegten Planung Veränderungsabsichten im Umfeld der Kirche bzw. der Rückbau einiger zur Kirchenanlage gehörenden Gebäude (Pfarr- und Gemeindehaus) bestehen, bitten wir wie bereits im o.g. Schreiben erwähnt, um die Einleitung eines formellen Unterschutzstellungsverfahrens der o.g. Kirchenanlage durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld und um die Anhörung der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Referat Inventarisierung und Bauforschung in diesem Eintragungsverfahren.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Mit Schreiben vom 08.02.2023 wurde der Oberen Denkmalbehörde von der unteren Denkmalschutzbehörde die Entscheidung übermittelt, das Kirchengebäude, den dazugehörigen Vorplatz sowie den Kirchturm unter Denkmalschutz zu stellen. Diese Absicht wurde mit Schreiben vom 09.02.2023 begrüßt und von einer Unterschutzstellung des gesamten Ensembles abgesehen.
2.30	LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld B-Plan Schreiben vom 15.12.2022	Mit dem im Plan enthaltenen Hinweis auf die Meldepflicht von neu entdeckten Bodendenkmälern sind die Belange der Bodendenkmalpflege bereits bei der Planung hinreichend berücksichtigt worden. Wir bitten jedoch, den in der Begründung und in der Planzeichnung enthaltenen Hinweis zum Verhalten bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Funden oder Befunden, durch den folgenden aktuellen Hinweis zu ersetzen. „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder	Der Anregung wird gefolgt und die aktuellen Hinweise zu archäologischen Bodenfunden wird gemäß der Stellungnahme aktualisiert.

		die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).	
	FN Schreiben vom 15.04.2024	Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen keine Bedenken. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, bitten wir, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis aufzunehmen: „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWLArchäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die	Es ist keine Abwägung erforderlich. Der Anregung wird gefolgt und die aktuellen Hinweise zu archäologischen Bodenfunden wird gemäß der Stellungnahme aufgenommen.

		Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)."	
2.31	Geologischer Dienst NRW -Landesbetrieb- B-Plan Schreiben vom 05.01.2023 FNP Schreiben vom 15.03.2024 In gleichem Wortlaut	Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise: Baugrund Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Schutzgut Boden Bei der Bebauung von Freiflächen ist aus Bodenschutzsicht folgendes zu beachten: Nach der „Karte der Schutzwürdigen Böden BK50“ (www.geoportal.nrw) treten im unbebauten Bereich des Plangebiets schutzwürdige Böden auf. Es handelt sich um Böden, die nach dem Klassifikationsschema eine sehr hohe Funktionserfüllung besitzen und damit der höchsten Schutzstufe angehören (Parabraunerden). Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z. B. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Demnach ist der Eingriff durch Versiegelung als erheblich einzustufen, sodass eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden aus Bodenschutzsicht zu fordern ist. Bei Flächenversiegelungen ist zu prüfen, ob auf externen Flächen eine Kompensation für den Verlust an schutzwürdigen Böden vorbereitet werden kann. Nur so lassen sich die Verluste an besonderen Bodenfunktionen ausgleichen.	Der Hinweis zum Baugrund wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bielefeld, sollen im Plangebiet Wohnnutzungen ermöglicht werden. Zum aktuellen Zeitpunkt besteht bereits ein Planungsrecht, das bisher nicht gänzlich umgesetzt wurde. Um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, soll nun das nicht genutzte Planungsrecht dahingehend geändert werden. Somit wird dem Wohnen eine höhere Bedeutung als dem Bodenschutz beigemessen. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt eine detaillierte Bewertung des Schutzgutes Boden. Da sich im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/V2-EA befindet, gelten Eingriffe in den Boden als bereits abgegolten. Weiterhin ist der Boden im Plangebiet bereits als vorbelastet anzusehen.

		Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24). • Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass das häufige Auftreten des festgestellten Bodentyps im Plangebiet dessen Schutzwürdigkeit und die damit verbundene besondere Bedeutung als Wert- und Funktionselement nicht in Frage stellt. Das verwendete Klassifikationssystem „Karte der schutzwürdigen Böden“ lässt neben der Einteilung in Schutzwürdigkeitsklassen keine zusätzlichen Auf- und Abwertungen zu (z.B. Seltenheit), die die festgelegten Einstufungen von Schutzwürdigkeiten nachträglich verändern bzw. reduzieren. Zur Verwendung von Mutterboden verweise ich auf § 202 BauGB.	Somit wird eine separate Kompensation für mögliche Bodeneingriffe nicht gesehen. Der Hinweis zur Schutzwürdigkeit wird zur Kenntnis genommen.
2.37	LNU NRW e.V. B-Plan Schreiben vom 10.01.2023 FNP Schreiben vom 15.03.2024 In gleichem Wortlaut	1. Gebietsbeschreibung a) Das Baugebiet liegt am nördlichen Rand von Vilsendorf im Ravensberger Hügelland, flankiert im Westen und im Osten vom LSG 3916-0001 „Ravensberger Hügelland“. Biotopverbünde sind lediglich schwach ausgeprägt. Im Westen und im Osten der BPlanflächen finden sich allerdings einige schützenswerte Siekbiotope, die durch die Bebauung indirekt beeinträchtigt werden. Angesichts der Knappheit von Wohnraum wird die Bebauung der 12.400 m² großen Fläche mit 67 Einheiten nicht grundsätzlich abgelehnt, vorgeschlagen wird jedoch, einen 20 Meter breiten zu bewaldenden Grünstreifen zwischen der Bebauung und der nördlich angrenzenden Bebauung als „Grünbrücke“ zu belassen und die schwachen Biotopverbünde nicht noch weiter durch Zersiedlung bzw. Zusiedlung zu schwächen. a) Fauna und Flora Auf kulturfolgende Mammiferen und Avifauna wäre zu achten. Das bezieht sich insbesondere auf die Schleiereule, die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus. Die notwendigen Schutzmaßnahmen wären einzuhalten. Was die Flora angeht, sind die Seitensieke des Moorbachtals und des	Die Hinweise zur Flora und Fauna werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden die genannten Arten berücksichtigt.

		Jölletals sehr beachtlich, im Gebiet selbst ist jedoch weder mit Feuchtbiotop- noch mit Waldarten zu rechnen, sondern lediglich mit kulturfolgenden Ruderalarten. 2) Umwelt- und Klimarelevante Planungsfaktoren a) Bebauung Die Kulturlandschaft des Ravensberger Hügellandes, zu dem auch der Ortsteil Vilsendorf gehört, leidet unter immer mehr Zersiedlung, Zerschneidungen, Einengung der Biotopverbünde und ständigem Mehrverkehr auf Grund neuer Siedlungstätigkeit. Die moderate Verdichtung bereits erschlossener Baugebiete ist daher am Ehesten dasjenige, was noch akzeptabel wäre. In diesem Fall, wo die freie Landschaft wegen vorhandener Vorbebauung weniger berührt ist, spricht angesichts des unbestreitbaren Mehrbedarfs von Wohnraum nicht so viel gegen eine verdichtete Bebauung an dieser Stelle. Vorgesehen ist in der Regel eine Zweigeschossigkeit der Bebauung (GFZ 0,8). Da die Kernlagen der Stadtteile gerade in den verdichteten Bereichen, auch in Vilsendorf, aber durch drei- bzw. 3 ½ - geschossige Bebauung geprägt werden, sollte hier durchaus eine noch höhere Bebauung geprüft werden. So könnte zur Reduzierung weiteren Flächenverbrauchs beigetragen werden. b) Grünflächengestaltung Ein Drittel der Fläche der Vorgärten von Bepflanzung auszunehmen, wird nicht befürwortet. Dies leistet der Bildung von Schottergärten Vorschub. Stattdessen sollten diese Flächen komplett mit heimischen Stauden und Gehölzen bestockt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zu errichten, wird im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung als Höchstgrenze gesehen. In diesem Zusammenhang wird auch eine optische Beeinträchtigung der Kirche und des Kirchturms vermieden, die neu in die Denkmalliste aufgenommen wurden. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Festsetzung zur Durchgrünung der Vorgartenfläche ist vom Vorentwurf zum Entwurf entfallen. Im Bestand finden wir in dem als Vorgartenzone definierten Bereich teilweise den denkmalgeschützten Vorplatz der Kirche vor. Eine Durchgrünung der Vorgartenzone zu 75% ist bereits aufgrund des denkmalgeschützten Bestands nicht möglich. Die nicht überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich sind aber gemäß der Landesbauordnung zu durchgrünen. In der bisherigen Fassung der BauO NRW war in § 8
--	--	--	---

		geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke „1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen sind“. Mit der nun zu Jahresbeginn 2024 in Kraft getretenen Novellierung der BauO NRW wurde die Formulierung des § 8 in Bezug auf Schottergärten und Kunstrasen klarer gefasst. So wurde der Zusatz ergänzt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke explizit als „Grünflächen“ zu gestalten sind. Die Anforderungen an die Wasseraufnahmefähigkeit und die Begrünung und Bepflanzung gelten weiterhin. Zudem wurde klargestellt, dass Schotterungen und Kunstrasen keine zulässige andere Verwendung darstellen. Mit der Änderung der Landesbauordnung hat der Gesetzgeber eindeutige Regelungen zu Schottergärten und zur Begrünung der nicht überbauten Flächen getroffen. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind damit – auch im Sinne einer Rechtsklarheit – grundsätzlich nicht mehr erforderlich.
	c) Verkehr, Erschließung Angesichts von Verkehrswende und Klimawandel sind viel mehr Anreize zur Nutzung des ÖPNV zu schaffen. aa) Befürwortet wird zunächst die geplante Erschließung mittels Stichwegen, die allerdings möglichst schmal zu halten sind. bb) Bei guter Anbindung an den Nahverkehr, wie hier, ist das Vorhalten eines Parkplatzes in unmittelbarer Nähe des Wohnraums nicht notwendig	Es ist keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis zu den Stichwegen wird zur Kenntnis genommen. Bei der Darstellung des Gestaltungsplans handelt es sich lediglich um eine mögliche Bebauung ohne Bindung auf Umsetzung. Die Hinweise zu der Anzahl der Stellplätze wird zur Kenntnis genommen. Eine Untersuchung des

	und sogar kontraproduktiv. Das Erreichen des selbstgesteckten Zieles der Stadt, bis zum Jahre 2030 den Anteil des MIV von 50% auf 25 % zu senken, sollte auch in diesem B-Plan vordringliches Planziel sein. Es ist daher zu untersuchen, in wieweit Stellplätze innerhalb des Plangebiets verzichtbar sind. Im Übrigen sollten Stellplätze zentral möglichst am Rande zusammengefasst werden, die dann mit PV - Anlagen zu überdachen sind, mit Hilfe derer und der zu erwartenden EMobilität ein dezentrales Energiemanagement im Plangebiet ermöglicht würde. Vorbild: BPlan Brake West. cc) Zwar verkehrt der Bus 155 in den Morgenstunden 10 - minütig, um eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung des ÖPNV zu erreichen, ist es jedoch erforderlich, auch tagsüber 10-minütige Verkehre einzurichten. Außerdem ist das Problem der Busspur an der Kreuzung Engersche Straße / Talbrückenstraße zu lösen. dd) Was den MIV angeht, steht zu befürchten, dass die Verkehre sich Dank des Ausbaus der neuen Grafenheider Straße vermehrt über die Straße Blakenfeld entwickeln. Dies wäre im Sinne einer Verkehrswende sehr kontraproduktiv und müsste durch eine entsprechende Verkehrsregelung verhindert werden. d) Nachhaltige Energie Begrüßt wird, dass die Nachhaltigkeitsbeschlüsse der Stadt wenigstens im Bereich alternative Energien in diesem Entwurf aufgegriffen werden, daher ist es richtig, dass soweit möglich auf allen Dächern Photovoltaikanlagen und auf den Flachdächern zusätzlich zur Begrünung Photovoltaikanlagen zu installieren sind. Es wird angeregt, dieses, soweit machbar, auch über den Parkplatzflächen vorzusehen.	Stellplatzbedarfs ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, er richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der Baufenster im gesamten Plangebiet möglich. Eine Festsetzung einer großen offenen Stellplatzfläche am Rand des Plangebietes wird auf Grund der hohen zu versiegelnden Fläche nicht gesehen. Der Hinweis zur ÖPNV-Anbindung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Verkehr wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht das Bauleitplanverfahren. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Mit der Änderung der Landesbauordnung sowie der dazu erlassenen Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen hat der Gesetzgeber eine dezidierte Solaranlagen-Pflicht normiert. Dadurch erübrigt sich eine Regulierung auf Ebene des verbindlichen Bauleitplans. Auch eine mögliche Überdachung von Stellplätzen mit PV-Modulen wird über die Landesbauordnung geregelt und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanverfahren.
--	--	---

		3) Fazit Dem Vorhaben kann also unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt werden: a) Ermöglichung der dreigeschossigen Bebauung in allen WA's, Prüfung einer höheren GFZ b) fachgerechtes Monitoring aller potentiellen planungsrelevanten Arten b) naturnahe Vorgartengestaltung d) Überprüfung der Stellplatzsituation und Reduzierung auf das absolute Mindestmaß e) Verbesserung der Mobilitätsangebote des ÖPNV wie beschrieben. f) optimale Nutzung von erneuerbaren Energien.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erhöhung der maximal zulässigen Geschosse im WA2 wird nicht gesehen, da hier lediglich eine baurechtliche Sicherung des bestehenden Gebäudes vorgenommen wird. Die aktuelle GFZ orientiert sich an den Orientierungswerten für die Obergrenzen gemäß BauNVO. Diese Werte werden für die Ausnutzbarkeit als ausreichend betrachtet. Der Anregung wird gefolgt. Es ist ein qualifizierter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden, der alle potenziell planungsrelevanten Arten berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt. Die Vorgärten sind gemäß Landesbauordnung zu durchgrünen (siehe oben) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß aktuellem Hochbaukonzept sollen die für die Wohnnutzungen benötigten Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Ebenso soll die Stellplatzanlage für die Kirche erhalten bleiben. Die genaue Anzahl der benötigten Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das Bauleitplanverfahren nimmt hierauf keinen Einfluss. Der Anregung wird nicht gefolgt, da Mobilitätsangebote nicht Bestandteil der Bauleitplanung sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der
--	--	--	--

			§ 42a BauO NRW (Solaranlagen) wurde neu in die Landesbauordnung eingefügt. Damit wird eine Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen im Land Nordrhein-Westfalen etabliert. Mit der Änderung der Landesbauordnung sowie der dazu erlassenen Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen hat der Gesetzgeber eine dezidierte Solaranlagen-Pflicht normiert. Weitere Regelungen in Bezug auf die Nutzung von erneuerbaren Energien sind nicht Regelungsbestandteil der Bauleitplanung.
--	--	--	---

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen (Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

Bebauungsplan:

- 2.1 b) Polizeipräsidium Bielefeld – Direktion V/Führungsstelle Anhörung
- 2.11 Vodafone NRW GmbH
- 2.14 BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH
- 2.15 Westnetz GmbH
- 2.43 Heimatverein Jöllenbeck

Flächennutzungsplan:

- 2.10a Deutsche Telekom Technik GmbH
- 2.24 Evangelische Kirche von Westfalen
- 2.28 LWL Denkmalpflege

3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG ZUM VORENTWURF

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans erarbeitet.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Plankonzeption (Vorentwurf) des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

▪ **Nutzungsplan**

- Ergänzung eines GFL
- Ergänzung von Lärmpegelbereichen
- Änderung der Gebäudehöhe
- Ergänzung Denkmalschutz
- Anpassung zu erhaltende Bäume

▪ **Textliche Festsetzungen**

Änderungen / Ergänzungen bezüglich

- Änderung von nicht zulässigen Nutzungen zu ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Ergänzung Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile
- Ergänzung Ausschluss von zusätzlichem Staffelgeschoss
- Ergänzung Festsetzung eines GFL
- Ergänzung Artenschutz
- Entfall Festsetzung zu PV-Anlagen
- Ergänzung Festsetzung Lärmpegelbereiche
- Änderung der Gebäudehöhe
- Ergänzung Denkmalschutz
- Entfall Festsetzung Durchgrünung der Vorgartenfläche
- Ergänzung Wasserdurchlässige Stellplätze & Zufahrten

▪ **Begründung**

- Kapitel 1: Anpassung der Aussagen zum Verfahren
- Kapitel 3: Anpassung der Aussagen zum Regionalplan und Flächennutzungsplan
- Kapitel 5.2: Anpassung der Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr
- Kapitel 5.3: Anpassung der Aussagen zu Verkehr- und Erschließung
- Kapitel 5.4: Ergänzung der Aussagen zum Immissionsschutz
- Kapitel 5.5: Anpassung der Aussagen zu Kita-Plätzen
- Kapitel 5.7: Ergänzung der Aussagen zur Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
- Kapitel 5.8: Anpassung der Aussagen zum Denkmalschutz
- Kapitel 5.10: Anpassung der Aussagen zu Örtlichen Bauvorschriften
- Kapitel 6.1: Ergänzung von Aussagen zur Umweltprüfung
- Kapitel 6.2: Ergänzung von Aussagen zur Eingriffsregelung
- Kapitel 6.3: Ergänzung von Aussagen zum Artenschutz
- Kapitel 6.4: Ergänzung von Aussagen zum Bodenschutz, Gewässer- und Hochwasserschutz
- Kapitel 6.6: Anpassung der Aussagen zur Errichtung von PV-Anlagen
- Kapitel 6.7: Ergänzung von Aussagen zum Baumschutz
- Kapitel 7.5: Anpassung der Aussagen zur Verfahrensart und Verfahrensablauf
- Redaktionelle Änderungen