BEBAUUNGSPLAN NR. I/S 71
„Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie“

AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG ZUM VORENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.10.2023 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 28.09.2023 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nummer I/S 71 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst. Am 05.12.2023 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im Forum des Schulzentrums Senne 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 27.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Technischen Rathaus sowie im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 08.11.2023 um Stellungnahme bis zum 20.12.2023 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 Unterrichtungs- 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 der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf und Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden Vorentwurf des Bebauungsplanes:

VORENTWURF
Städtebauliche Rahmenplanung (ohne Maßstab)

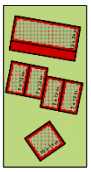


LEGENDE

Bauliche Nutzungen

Wohnquartier, Planung:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Flachdachbebauung mit Dachbegrünung und PV-Anlagen
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8/1,2
- Bruttogeschossfläche (BGF) rund 5.700 m²
- Anzahl Wohneinheiten (WE) rund 54-60 WE
- Sozialer Wohnungsbau (33% der gesamten WE nach derzeitigem Kenntnisstand mind. 19 WE / 25 % der gesamten BGF = ca. 1.425 m²)



- Mehrfamilienhäuser, 3-geschossig ggf. mit Staffelgeschoss inkl. vorgeschlagener Größe

- Hausgruppe, 2-geschossig inkl. vorgeschlagener Größe

- Einzelhäuser, ggf. Doppelhäuser, 2-geschossig inkl. vorgeschlagener Größe

- vorgeschlagene Nebengebäude, 1-geschossig (schematisierte Darstellung u. a. Fahrradgaragen/überbaute Fahrradabstellplätze, Müllabstellplätze, Carports, Garagen)

II - max. zulässige Vollgeschosse



Wohnhaus, Bestand

Erschließung

Geplante Erschließungsstraße (Querschnitt/Funktion und Gestaltung im weiteren Verfahren abstimmen)

Erschließungs-/Nachbarschaftshof

Sammel-Stellplatzanlagen (offene Stellplätze und Carportanlagen ggf. auch mit PV-Dächern)

Schätzung Stellplätze Kfz-Verkehr:
- Mehrfamilienhäuser ca. 27 Stellplätze
- Hausgruppe ca. 1 - 2 Stellplätze pro Baugrundstück
- Einfamilienhäuser 2 Stellplätze pro Baugrundstück
- 3 Besucherstellplätze innerhalb Erschließungs-/Nachbarschaftshof
- Besucherstellplätze innerhalb der Planstraße im weiteren Verfahren abstimmen

Schmutzwasserleitung Planung auf privatem Grundstück inkl. Geh-, Fahr-, Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Stadt sowie der Träger der Ver-/Entsorgung

Grün- und Freiflächen

Gräben zur Regenwasserableitung (inkl. Notwasserwege Starkregen) auf privaten Grundstücken inkl. Geh-, Fahr-, Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Stadt sowie der Träger der Ver-/Entsorgung, ggf. auch zur Unterhaltung angrenzender Freiflächen

Bäume und Gehölzgruppen, Bestand (tlw. eingemessen)

Baum-, Gehölz- und Heckenpflanzungen, Planung (schematisierte Darstellung u. a. zur Gliederung privater Nachbarschaften, Hauptzufahrtsbereich, Straßen und Stellplatzbereiche)

Sonstige Plandarstellungen

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Darstellungen der Kartengrundlage



- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

- Bahnlinie, Bestand

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.

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
EINWENDER 1 10.12.2023	Wir übermitteln Ihnen hiermit unsere Stellungnahme zur aktuellen Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 71 "Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie", für das Gebiet östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/Paderborn. Unsere Stellungnahme bezieht sich auf den vorliegenden Entwurf und richtet sich gegen mehrere Aspekte: 1. Gebäudehöhe: Die vorgesehene Gebäudehöhe insbesondere der Mehrfamilienhäuser weicht deutlich von der bestehenden und angrenzenden Bebauung ab. Diese Abweichung von den geltenden Vorschriften stellt aus unserer Sicht eine Verletzung der Bauplanung, der örtlichen Bebauungsnormen und im Besonderen gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Der bestehende Siedlungscharakter wird hierdurch erheblich verändert. Die angestrebte Bauweise Flachdach mit zwei und drei Vollgeschossen würde sich massiv vom bisherigen Erscheinungsbild der angrenzenden Bestandsbauten absetzen.	Die Bedenken und Anregungen werden **zur Kenntnis genommen**. Den Anregungen wird **nicht gefolgt**. Im Rahmen der Bauleitplanung sind ergänzende Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung (insb. hinsichtlich Verkehr und Schall) erstellt worden. Um für das bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Plangebiet eine Entwicklungsmöglichkeit für das Wohnen zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nummer I/S 71 aufgestellt. Nach abschließender Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und Beschluss des Rates stellt dieser die rechtliche Norm dar, welche Bebauung zukünftig in dem Gebiet zulässig ist. Das Siedlungskonzept strebt die Errichtung bezahlbaren Wohnraums in einer aufgelockerten Struktur mit gemischten Wohnungs- und Gebäudetypologien an. Dafür sind in der Rahmenplanung sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Hausgruppen und Einfamilien- bzw. Doppelhausstrukturen angedacht worden. Eine Nachverdichtung gegenüber dem baulichen Altbestand im Umfeld wird mit Blick auf nur begrenzt zur Verfügung stehende Siedlungsflächen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als folgerichtig angesehen. Die Gliederung des Quartiers hinsichtlich der Bautypologien und der Gebäudehöhe erfolgt unter Berücksichtigung des baulichen Bestands. Um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung zu erzielen, erfolgt eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen. Die dichtere und höhere Bebauung wird bewusst entlang der östlichen Plangebietsgrenze angeordnet. In den an die bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzenden Nachbarschaften werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das Plangebiet soll zukünftig als Quartier erkennbar

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		sein, fügt sich durch die abgestufte und aufgelockerte Bebauungsstruktur aber auch in das bauliche Umfeld ein. Zudem wird durch die Anordnung der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser parallel zur Bahnlinie eine schallabschirmende Wirkung auf die dahinterliegende kleinteiligere bestehende als auch neu geplante Bebauung erzeugt. Ziel der vorliegenden Wohnbauentwicklung ist die Schaffung einer einheitlichen Bau- und Freiraumgestaltung, abgestimmt auf die einzelnen Nachbarschaften/Bautypologien auf Basis vorgegebener qualitätsvoller Gestaltungskonzepte respektive Bautypen. Die Flachdachbebauung eignet sich zum einen als Wiedererkennungsmerkmal des Quartiers und wird zum anderen vor dem Hintergrund einer energetisch sinnvollen Nutzung von Dachflächen für den Einsatz von Solarenergie vorgezogen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mit erweiterten Abständen, die über die Mindestmaße gemäß Bauordnung NRW (BauO NRW) hinausgehen. Mit den aufgelockerten Bauformen entlang der westlichen Plangebietsgrenze und der in diesem Bereich auf zwei Vollgeschosse begrenzten Höhenentwicklung wird auf die kleinteilige angrenzende Bestandsbebauung Rücksicht genommen. Zum Entwurf soll daher begründet an der städtebaulichen Form und geplanten Dichte festgehalten werden.
	2. Abstandsflächen und Höhenunterschiede: Die unangemessene Gebäudehöhe gefährdet aus unserer Sicht die Sicherheit und dass Wohl der umliegenden Anwohner, insbesondere in Bezug auf die Abstandsflächen. Diese müssen unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhenunterschiede im Baugelände und an den angrenzenden Bestandsbauten überprüft und angepasst werden (einige Grundstücke liegen wesentlicher tiefer als das von Ihnen angedachte Baugebiet). Hier ist aus unserer Sicht die Entwässerung des Oberflächenwassers, insbesondere bei Starkregenereignissen, planerisch zu berücksichtigen, um die angrenzenden Flächen nicht zu gefährden.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung wird **nicht gefolgt.** Die Abstandsflächen gemäß BauO NRW werden grundsätzlich eingehalten. Die planerischen Vorgaben berücksichtigen die Vorgaben der BauO NRW in allen Bereichen des Plangebiets. Unter Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen außerdem in allen Teilbereichen ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung sichergestellt, als gemäß Mindestabstand der BauO vorgegeben ist. Eine Beeinträchtigung fremder Grundstücke durch Oberflächenwasser bzw. auf den geplanten Flächen anfallendes

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		Niederschlagswasser ist auszuschließen. Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Entwässerungskonzept vor Ort auf den privaten Grundstücken versickert. Überschüssiges Wasser, das z.B. im Zuge von Starkregenereignissen anfällt, wird über freizuhaltende Notwasserwege in den südlich des Plangebiets gelegenen Naturraum abgeleitet. Die drei festgesetzten Bereiche zur Ableitung des Niederschlagswassers (Notwasserwege) sind so auszubilden, dass andere Flächen Dritter nicht durch abfließendes Wasser beeinträchtigt werden. Dafür sind im Entwässerungskonzept insbesondere zur angrenzenden Bestandsbebauung die erforderlichen Rand- und Sohlhöhen des Notwasserwegs bestimmt worden. Die Wasserführung wird gegenüber den angrenzenden tiefer liegenden Grundstücken mit einer ausreichenden Höhe eingefasst, um ein Überlaufen des Wassers im Starkregenfall zu verhindern. Die Festlegung der konkreten Ausführung des Notwasserwegs erfolgt im Rahmen der Umsetzung. Mögliche Ansätze umfassen die Anlage einer Mulde oder den Einsatz von Kantsteinen zur Wasserleitung. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen Festsetzungen zur Freihaltung und Zweckbestimmung der Flächen für die Notwasserwege. Auf die Ausführungen im Erschließungs- und Entwässerungskonzept als Anlage zur Begründung wird ausdrücklich verwiesen. Im Ergebnis wird durch die einzuhaltenden Abstände sowie die zu treffenden Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung die Sicherheit und das Wohl der Anwohner unter Berücksichtigung der geltenden Regelwerke demnach nicht beeinträchtigt.
	3. Stellplätze: Aus unserer Sicht sind nicht ausreichend Stellplätze für Anwohner und deren Besucher eingeplant, dieses kann zu einem erhöhten Parkdruck in der angrenzenden Nachbarschaft führen, was wiederrum die Lebensqualität aller Anwohner erheblich beeinträchtigt. Dies könnte zu weiteren Problemen in Bezug auf die Straßenreinigung, des Linienverkehrs (Linie	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung wird **nicht gefolgt.** Die Bedenken hinsichtlich der Folgen eines erhöhten Parkdrucks werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils in ausreichender Zahl im Zuge der

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	36, Schulbus), der Müllabfuhr und Verkehrsflusses sorgen und auch die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge beeinträchtigen, da bereits jetzt schon eine angespannte Parksituation vorherrscht.	Umsetzung entsprechend den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung in Verbindung mit den Regelungen der Stellplatzverordnung NRW im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung differenziert dabei zwischen der zu errichtenden Wohnungsgröße, sodass ein bedarfsgerechter Stellplatznachweis erfolgt. Der Bebauungsplan definiert den planungsrechtlichen und städtebaulichen Rahmen, in dem die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können. Im Bereich der Einzel-/Doppelhäuser sowie der Hausgruppen wird auf eine flächenbezogene Verortung der Stellplätze verzichtet. Die zulässigen Garagen und Carports in den Teilbereichen der Hausgruppe sowie der Einzel- und Doppelhäuser müssen im Zufahrtsbereich aber einen Abstand von 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Ziel ist es, die optische Präsenz derartiger Anlagen im Straßenraum zu begrenzen. Darüber hinaus kann die vorgelagerte Fläche aber auch als weiterer Stellplatz genutzt werden. In diesen Bereichen stehen somit ausreichend Flächen für die privaten Stellplätze zur Verfügung. Die konkreten Bedarfe und Nachweise können erst auf der nachgelagerten Umsetzungsebene bestimmt werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt. Das Rahmenkonzept ist zum Entwurf insofern angepasst worden, dass die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser als einzelne Bereiche mit nur jeweils einer Ausfahrt pro 5-6 Stellplätze angeordnet werden können. Das erlaubt die Anordnung zusätzlicher Stellplätze, z. B. als Besucherstellplätze im Bereich der Planstraße parallel zur Bahnlinie. Der Bewertungsmaßstab gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet eine überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung aus. Im nördlichen Zufahrtsbereich zum geplanten Quartier ist außerdem eine Mobilstation als ergänzendes Mobilitätsangebot mit weiteren Stellplätzen geplant. Durch diese Rahmenbedingungen sollen weitere Anreize zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV)

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		geschaffen werden. Das Erschließungskonzept ist durch das Fachbüro mit dem Amt für Verkehr als zuständiges Fachamt abgestimmt worden und wird hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs als vertretbar bewertet. Der abschließende Stellplatznachweis erfolgt in Bezug auf die tatsächliche Grundstücksentwicklung in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde auf der Ebene der Umsetzung.
	4. Verkehrssituation: Die geplante Zuwegung über eine bereits stark frequentierte Straße erfordert ein Verkehrsgutachten, um die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit zu bewerten. Zum einen im Bereich der Kreuzung Windelsbleicher Str. / Am Waldbad / Friedrichsdorfer Str. muss die Verkehrssituation sorgfältig geprüft werden, da die geplante „Nachverdichtung“ zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird. Zu beachten ist zum anderen die bereits stark frequentierte Straße am Waldbad durch den Rossmann, das Schulzentrum, dem Sportzentrum (Windelhalle, Freibad) und dem Kindergarten. Hier entstehen bereits jetzt gefährliche Situationen (siehe Punkt 3), gerade auch im Hinblick auf den Bahnübergang und das Abbiegen in die bestehende Straße mit dem momentanen Gewerbegebiet. An der Einfahrt zum von Ihnen geplanten Baugebiet queren täglich Dutzende Kinder (ohne Erwachsenenbegleitung) und Radfahrer den Eingang in das von Ihnen geplante Baugebiet. Hier ist aus unserer Sicht eine sichere Wegführung der Kinder zu gewährleisten.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung **wird gefolgt**. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist eine Verkehrsuntersuchung zur Abschätzung der zukünftigen Verkehrsbelastung und der Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz sowie die Verkehrssicherheit durchgeführt worden. Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung und in der Verkehrsuntersuchung wird verwiesen. Die Straße „Am Waldbad“ ist gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Sammelstraße zu klassifizieren. Die Verkehrsbelastung im Bestand entspricht dieser Funktion und kann vor dem Hintergrund der heutigen Straßengestaltung leistungsfähig abgewickelt werden. Aufgrund der ca. 60 geplanten Wohneinheiten und einer zugrunde gelegten Haushaltsgröße von 2,7 Einwohnern pro Wohneinheit werden neu erzeugte Verkehre von rund 210 PKW-Fahrten und 10 LKW-Fahrten in 24 Stunden prognostiziert. Für die relevanten Spitzenstunden ergibt sich in der Prognose durch die Planung ein Anstieg der Verkehre im Bestandsnetz um 20 Kfz pro Stunde. Dabei wird sich die Belastung, in der am stärksten nachmittäglichen Spitzenstunde westlich der Planstraße um 15 und östlich um 5 Kfz erhöhen. Trotz des Anstiegs bleibt die Verkehrsbelastung der Straße Am Waldbad damit sogar unterhalb des Schwellenwertes für Wohnstraßen gemäß RASt 06. Somit ergeben sich aus der Verkehrsstärke auch unter Berücksichtigung des Plangebiets keine erheblichen Einschränkungen oder Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Erschließung

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		oder der Verkehrssicherheit für die Verkehrsteilnehmer. Auch für die Knotenpunkte im Umfeld und insbesondere den Bahnübergang der Sennebahn werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Qualität der Verkehrsabläufe erwartet. Um im Bereich Einmündung der Planstraße auf die Straße „Am Waldbad“ unmittelbar westlich des Bahnübergangs eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, werden entsprechende Sichtfelder in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß Radverkehrskonzept der Stadt Bielefeld (2020) soll die Straße „Am Waldbad“ gemäß Maßnahmenplan bis 2026 zur Fahrradstraße werden. Der entstehende Zusatzverkehr durch die Planung erlaubt gemäß Verkehrsuntersuchung weiterhin die sichere Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn. Die Entwicklung einer Fahrradstraße trägt zu der verkehrsberuhigten und sicheren Radverkehrsführung voraussichtlich bei. Für den Fußverkehr besteht an der Straße „Am Waldbad“ bereits ein beidseitiger Gehweg, der in der Ausbauplanung für die Einmündung der Planstraße gemäß den Vorgaben für eine Gehwegüberfahrt des Amts für Verkehr eingebunden und erweitert wird. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich für das Plangebiet sowohl aus der Bestandssituation als auch den zukünftigen spitzenstündlichen Belastungszahlen keine relevanten Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite ableiten lassen. Der zur Verfügung stehende Verkehrsraum ist in der Lage die auftretenden Verkehre sicher aufzunehmen und die Nutzungsansprüche der verschiedenen Nutzergruppen zu erfüllen. Vor dem Hintergrund wird die Planung aus Sicht der verkehrlichen Auswirkungen im Umfeld weiterhin für vertretbar gehalten.
	5. Kommunale Wärmeplanung und Partizipation der Bestandsgebäude: Eine Berücksichtigung und Integration von Aspekten der kommunalen Wärmeplanung ist essenziell. Dabei sollte	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Die kommunale Wärmeplanung der Stadt Bielefeld (Stand 2025) stellt das

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	nicht nur die Wärmeversorgung für die neuen Gebäude berücksichtigt werden, sondern auch die Partizipation der Bestandsgebäude in nachhaltigen und effizienten Wärmeversorgungsstrategien. Dies ist entscheidend, um eine ganzheitliche und zukunftsorientierte Energieplanung zu gewährleisten.	vorliegende Plangebiet als dezentrales Versorgungsgebiet dar, welches sich nicht für die Erschließung mit einem Wärmenetz eignet und somit eine Einzelversorgung im jeweiligen Gebäude bzw. von mehreren Gebäuden im Zusammenschluss vorgesehen ist. Für das Plangebiet wird durch die Entwicklungsgesellschaft eine dezentrale Energieversorgung unter Verzicht auf den Einsatz fossiler Energien geplant. Die Umsetzung erfolgt durch die jeweiligen Bauträger. Durch die vorliegende Angebotsplanung erfolgt keine Einschränkung hinsichtlich des Systemeinsatzes im Plangebiet oder für das Siedlungsumfeld. Die konkrete Energieplanung erfolgt auf Umsetzungsebene.
	6. Energieversorgung/ Elektromobilität: Im Hinblick auf die sich entwickelnden Elektromobilität muss gewährleistet werden, dass für Eigentümer bestehender Gebäude weiterhin die Möglichkeit besteht, diese mit einer Elektrolademöglichkeit auszustatten. Der Energieversorger muss aus unserer Sicht dies beim Erschließen des Geländes berücksichtigen.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets wird nach Abstimmung mit den Stadtwerken die Aufstellung einer Netzstation in der Größe von 3,0 mal 5,0 m erforderlich. Dieser Flächenbedarf kann berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan schränkt die Unterbringung einer Trafostation im allgemeinen Wohngebiet nicht ein, sodass die Versorgung des Plangebiets sowie der bestehenden Wohngebiete durch den Energieversorger im Umfeld mit elektrischer Energie zukunftsfähig unter Berücksichtigung der anstehenden Strombedarfe gesichert werden kann.
	7. Anzahl der Wohneinheiten: Die geplante Schaffung von 60 Wohneinheiten, um einem Wohnraummangel entgegenzuwirken, mag auf den ersten Blick positiv erscheinen. Dabei darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass die Umwelt und die Gesundheit der Bürger keinen unnötigen Schaden nehmen sollten. Im vorliegenden Entwurf sollen auf einer Fläche von rund 11.000 m² 60 oder mehr Wohneinheiten entstehen. Sicherlich sind hier auch die wirtschaftlichen Interessen der Investoren zu berücksichtigen, aber diese dürfen nicht über dem Allgemeinwohl stehen. Dieser Eindruck entsteht jedoch beim Betrachten dieses Vorentwurfs. Ein Beispiel hierfür ist das kürzlich fertiggestellte Areal an der Windelsbleicher Str. 207 (Bebauungsplan Nr. I/S 61), wo auf einer Fläche von etwa	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen.** Der Anregung **wird nicht gefolgt**. Angesichts der hohen Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum auch und insbesondere für Alleinstehende, Senioren und junge Familien werden gemischte Bautypologien mit einem vielfältigen Wohnungsangebot in unterschiedlichen Größen für das Plangebiet verfolgt. Planerisches Ziel ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in aufgelockerter Struktur unter Berücksichtigung der städtischen sozialen, ökonomischen, städtebaulichen und ökologischen Ziele. Diese Zielsetzung wäre bei der reinen Errichtung von Einzelhäusern nicht realisierbar. Darüber hinaus sind

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	5.500 m² lediglich 18 Wohneinheiten realisiert wurden, obwohl ursprünglich 24-28 geplant waren. Offensichtlich schien die Errichtung eines Mehrfamilienhauses für den Investor nicht mehr rentabel genug zu sein.	die Kommunen gemäß Baugesetzbuch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Auch aus diesem Grund wird auf eine aufgelockerte, aber teilweise verdichtete Struktur gesetzt. Die dichtere Bebauung entlang der Bahntrasse erfüllt zusätzlich eine schallabschirmende Wirkung für die westlich gelegene Bebauung. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die Zahl der Wohneinheiten wird als Obergrenze festgesetzt und kann bedarfsorientiert umgesetzt werden. Die Obergrenze muss demnach nicht ausgefüllt werden. Bei der Grundstücksvergabe unterliegt die Planung den Maßgaben der Bielefelder Baulandstrategie mit dem Ziel eine sozial gerechte Verteilung von Wohnbauflächen zu fördern. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie das Baugesetzbuch sehen ausdrücklich vor, die städtebauliche Entwicklung prioritär durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu vollziehen. Die verdichtete Bebauung entspricht der Siedlungsstruktur eines Wohngebiets, die Orientierungswerte der baulichen Dichte für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Lediglich im Bereich der kleinen Reihenmittelhausgrundstücke ist eine geringfügige Überschreitung erforderlich. Durch Berücksichtigung der geltenden Regelwerke und Orientierungswerte führt die Zahl der Wohneinheiten bei der vorliegenden Innenentwicklung nicht zur einer erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen hinsichtlich der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Vereinbarkeit der Planung hinsichtlich der schalltechnischen und verkehrlichen Auswirkungen ist unter Bezug auf die erstellten Gutachten gegeben. Im Rahmen der Bauleitplanung werden zudem hohe Anforderungen an die Grünordnung und Wasserwirtschaft gestellt, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltbelange zu vermeiden bzw. einen Ausgleich für die erfolgende Entwicklung zu schaffen. Die bestehenden Versorgungssysteme sowie die soziale Infrastruktur sind nach Abstimmung mit den

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		zuständigen Fachämtern mit der Zahl der hinzukommenden Haushalte vereinbar. Nach Abstimmung mit den verantwortlichen Fachbehörden, im Einklang mit geltenden Normen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die geplante Zahl der Wohneinheiten zusammenfassend als verträglich bewertet.
	8. Beurteilung der Lärmbelästigung: Ein wesentlicher Aspekt ist die Bewertung der Lärmbelastung sowohl für die umliegenden Gebäude als auch für das geplante Baugebiet selbst. Dabei ist nicht nur der Lärm von der angrenzenden Bahnlinie an der Baufeldgrenze relevant, sondern auch der zu erwartende Verkehrslärm durch die zusätzlichen 60 neuen Wohneinheiten. Insbesondere im Hinblick auf die Bauplanung und -ausführung sind Aspekte wie Fassadengestaltung und schallhemmende Elemente von großer Bedeutung. Deshalb ist die Durchführung eines Lärmgutachtens aus unserer Perspektive unerlässlich, um mögliche Maßnahmen zur Lärmminderung oder -vermeidung rechtzeitig einzuplanen.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.** Der Anregung **wird teilweise gefolgt.** Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Schallgutachten erstellt worden, das sowohl die Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße und Schiene), des Sportlärms als auch der durch die Planung neu hinzukommenden Belastungen betrachtet. Auf die detaillierten Ausführungen im Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan sowie die Begründung wird verwiesen. Für die schalltechnische Untersuchung ist die Lärmvorbelastung sowie die prognostizierte Verkehrsbelastung aus der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegt worden. Zum Schutz der geplanten Bebauung vor dem durch die Bahnlinie erzeugten Lärm, werden, gegliedert nach der zu erwartenden Belastung, passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch bauliche Maßnahmen sind auf dieser Grundlage innerhalb der Wohngebäude gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Durch festgesetzte Lärmpegelbereiche kann das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile der Gebäude ermittelt werden. Auch für die Außenwohnbereiche der geplanten Gebäude sind festgesetzte maximale Lärmpegel ggf. durch bauliche Maßnahmen einzuhalten. Das Plankonzept nimmt durch die Anordnung der Baukörper entlang der Bahnlinie bereits auf die Immissionssituation Rücksicht. Es wird auf die abschirmende Wirkung der geplanten Baukörper für die dahinterliegenden Außenwohnbereiche sowie die bestehenden Wohngebiete hingewiesen. Der Immissionsrichtwert gemäß

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		18. BImSchV für die benachbart gelegenen Sportanlagen wird an allen geplanten Wohnhäusern eingehalten. Mit der Wohngebietsentwicklung werden neue Verkehre hinzukommen, die unter Berücksichtigung der geplanten Gebietserschließung durch bzw. entlang vorhandener Wohngebiete dort zu einer Erhöhung vorhandener Verkehrslärmpegel führen können. Für die Bewertung von planinduziertem Verkehrslärm hat der Gesetzgeber kein Regelwerk erlassen. Zur Wertung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird daher die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit liegen gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm bei Einhaltung der Mischgebietswerte der 16. BImSchV vor. Eine Gesundheitsgefährdung wird ab Pegeln von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts angenommen. Eine Pegelsteigerung um 3 dB(A) und mehr gilt gemäß 16. BImSchV als relevant. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass Pegelveränderungen ab einer Größenordnung von 2 – 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden können. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden an einzelnen Immissionsorten im Bestand teilweise überschritten. In der schalltechnischen Untersuchung des planinduzierten Verkehrslärms zeigt sich, dass die Pegelsteigerungen durch den Kfz-Verkehr des Plangebiets an der bestehenden Bebauung maximal 0,2 dB(A) betragen. An fünf Immissionsorten kann sich die Lärmbelastung aufgrund der Abschirmung der geplanten Gebäude sogar um bis zu 11,6 dB(A) verringern. Werden diese Ergebnisse auch vor dem Hintergrund der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingeordnet, zeigt sich, dass weder eine relevante Pegelsteigerung von 3 dB(A) noch die gemäß Rechtsprechung anzunehmende Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) an der Bestandsbebauung durch die Planung erreicht werden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zum Schallschutz und der

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		städtebaulichen Gliederung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Für die bestehenden Wohnnutzungen kommt es durch die Planung lediglich zu geringfügigen Pegelsteigerungen im nicht wahrnehmbaren Bereich. Die Planung führt zudem nicht zur erstmaligen Überschreitung der Wohngebiets- bzw. Mischgebietswerte der 16. BImSchV an einzelnen Immissionsorten. Im Ergebnis hat die vorliegende Planung keine relevanten Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft. An sechs Immissionsorten liegen teilweise Vorbelastungen oberhalb der MI-Werte der 16. BImSchV vor. Die infolge der Planung prognostizierten Pegelzunahmen liegen bei 0,1 dB(A) am Tag und führen gleichzeitig nicht dazu, dass die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV erstmalig überschritten werden. Für diese Immissionsorte wird somit ebenfalls keine neue Konfliktlage geschaffen. In Teilbereichen kann sogar eine Pegelminderung des Verkehrslärms erreicht werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung hinsichtlich der Lärmbelastung werden daher nicht gesehen.
	9. Spielplatzmangel: Das geplante Baugebiet sieht keinen eigenen Spielplatz für Kinder vor, obwohl dies ein wichtiger Bestandteil einer kinderfreundlichen Umgebung ist. Die bestehenden Spielplätze sind nur über die stark frequentierte Straße erreichbar. Die Nutzung des nahegelegenen Spielplatzes am Diemweg könnte aufgrund der Erreichbarkeit und Übernutzung problematisch werden.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.** Die Errichtung eines Spielplatzes im Plangebiet soll vor dem Hintergrund des Zuschnitts des Plangebiets und der knappen Flächenpotenziale zur Entwicklung von Bauflächen nicht weiterverfolgt werden. Der benachbarte Spielplatz am Diemweg ist ohne Querung der Sammelstraße „Am Waldbad“ fußläufig aus dem Plangebiet zu erreichen. Mit dem Ausbau der Einmündung wird außerdem die Wegeführung des Gehwegs dort an den aktuellen Standard angepasst. Somit ist eine sichere Erreichbarkeit des nächstgelegenen Spielplatzes gewährleistet. Die direkte Anbindung nach Westen aus dem Plangebiet ist im Rahmen des Verfahrens geprüft worden: Eine entsprechende direkte Fußwegeverbindung ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Im Rahmen der Projektentwicklung ist

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		ein finanzieller Ausgleich für den ermittelten Spielflächenbedarf zu leisten. Dieser ergibt sich aus der baulichen Dichte und den errichteten Wohneinheiten. Die Abgeltungssumme ist für die Aufwertung der bestehenden Spielflächen im Umfeld zu nutzen. Die abschließende Abgeltungsberechnung und vertragliche Sicherung der Aufwertung erfolgt zum Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.
	10. Kindergartenplätze und Schulen: Gerade die aktuellen Schulanmeldezahlen für den Stadtteil Senne belegen, den Mangel an zur Verfügung stehenden Schulplätzen im Einzugsgebiet. Auch im Kindergartenbereich gibt es eine angespannte Betreuungssituation. Hier bitten wir um eine Überprüfung und Sicherstellung von ausreichend Kindergarten- und Schulplätzen für das Neubaugebiet.	Der Hinweis wird z**ur Kenntnis genommen**. Der Anregung **wird gefolgt**. Nach Angabe des Amtes für Schule kann der durch die vorliegende Planung zu erwartenden wachsenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern im Einzugsbereich der Bahnhofsschule unter der Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich noch durch die bestehenden Raumkapazitäten begegnet werden. Das Jugendamt teilte im Rahmen des Planverfahrens außerdem mit, dass der prognostizierte Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten durch die umliegend bestehenden und geplanten Kitas in den Bezirken Windelsbleiche und Senne nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls gedeckt werden kann.
	11. Klimaschutz: Die Umwandlung von Brachflächen in Bauland ist lobenswert, allerdings vernachlässigt man dabei oft die Integration klimawirksamer Grünflächen. Hausbäume und Gründächer allein genügen hierbei nicht. Besonders bedenklich ist der taktische Schachzug, der vor etwa einem Jahr stattfand: Etwa 25 intakte Eichen entlang der Baufeldgrenze zur Bahnlinie wurden gefällt. Hier verwehrt sich einem der Eindruck nicht, dass hier bereits im Vorfeld dafür Sorge getragen wurde, dass dieses Baugebiet zustande kommen konnte, denn ständen diese 25 intakten Eichen noch, wäre ein Baufeld in dieser Größenordnung nach aktueller Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld nicht möglich gewesen. Wir bitten daher um eine erneute Prüfung und Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung un-	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung **wird teilweise gefolgt.** Parallel zur städtebaulichen Planung erfolgte die Erstellung eines Freiraumkonzeptes, um eine hohe gestalterische und naturräumliche Qualität mit der baulichen Entwicklung zu vereinbaren. Die städtische Praxis in der Bauleitplanung stellt im Vergleich bereits hohe Anforderungen an die Vorgaben der Grünordnung und wassersensiblen Stadtentwicklung. Als klimawirksame Maßnahmen wird neben der Umsetzung von Dachbegrünung und der Pflanzung von Hausbäumen eine Begrenzung der Versiegelung und in Verbindung mit dem der Planung zugrundeliegenden Entwässerungskonzept eine lokale Niederschlagswasserbeseitigung verfolgt. Im Gegensatz zu den im Zuge der gewerblichen Nutzung bestehenden asphaltierten Zufahrts- und

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	serer genannten Argumente. Wir ersuchen um eine zeitnahe Rückmeldung über den Fortschritt des Verfahrens sowie die geplanten nächsten Schritte.	Stellplatzbereichen sind Zufahrten und Stellplätze künftig als versickerungsfähige Flächen auszubilden. Anfallendes Niederschlagswasser soll im Regelfall lokal zurückgehalten werden und anschließend versickern oder verdunsten. Für den Starkregenfall wird die Überflutungsvorsorge u. a. durch Notwasserwege gewährleistet, die das Wasser in den angrenzenden Naturraum leiten. Die lokale Verdunstung und Vorhaltung grüner Retentionsräume kann durch die entstehende Verdunstungskälte einen positiven Einfluss auf das lokale Klima nehmen. Durch das Zusammenspiel von kompakten Bauformen, wie Hausgruppen und kleineren Mehrfamilienhäusern und einer aufgelockerten Anordnung der Gebäude wird eine effektive Flächennutzung unter Berücksichtigung nachgefragter Wohnformen geschaffen. Hierdurch wird eine Balance zwischen der effektiven Flächennutzung und Freiräumen im Quartier erzeugt. Bei im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Rodungen geschützter Bäume ist ein Ersatz entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung zu erbringen. Die Rodung, auf die in der Stellungnahme verwiesen wird, ist im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens erfolgt und fällt nicht hierunter. Da es sich um ein Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, bei dem ein baulich bereits entwickeltes Gebiet einer Folgenutzung zugeführt wird, ist ein gesetzlicher naturschutzfachlicher Ausgleich nicht grundsätzlich erforderlich. Im Planentwurf werden mit Blick auf die städtischen Planungsziele umfangreiche Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets getroffen. Neben den zu pflanzenden Hausbäumen werden weitere Baumstandorte mit Unterpflanzungen in die Stellplatz- und Straßenflächen integriert, die durch Verdunstungseffekte sowie Verschattung ebenfalls zu einem positiven Siedlungsklima beitragen können. Unter Zugrundelegung der Rahmenplanung des Vorentwurfsstands würden allein im Bereich der

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		Stellplatzbegrünung und der Straßenverkehrsfläche 15 Bäume neu angepflanzt werden, für die Flächen der geplanten Mehrfamilienhäuser wären aufgrund der Vorgaben für Hausbäume weitere 8 Bäume zu pflanzen. Hinzu kommen Hausbäume im Bereich der kleinteiligen Bebauung abhängig von der Grundstücksgröße. Darüber hinaus werden Heckenpflanzungen sowie die Begrünung der Quartierszufahrt im Norden des Plangebiets berücksichtigt. Insgesamt wird der Umfang der grünordnerischen Maßnahmen und der Berücksichtigung lokaler klimawirksamer Maßnahmen damit im Kontext der Innenentwicklung als angemessen beurteilt.
EINWENDER 2 11.12.2023	Hinsichtlich des o.g. geplanten Baugebietes möchten wir als unmittelbare Anwohner und Nachbarn wie folgt Stellung nehmen. Insbesondere sind folgende Punkte aus unserer Sicht noch erforderlich und zu erbringen:	Die Stellungnahme wir**d zur Kenntnis genommen.** Den Anregungen **wird teilweise gefolgt.** Im Rahmen der Bauleitplanung sind ergänzende Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung (insb. hinsichtlich Verkehr und Schall) erstellt worden.
	Die angestrebte Geschosshöhe sowie die Anzahl der geplanten Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern entspricht in keinster Weise der umliegenden Bebauung und weicht deutlich von dieser ab.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Angesichts der hohen Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum - insbesondere für Alleinstehende, Senioren, aber auch für junge Familien - werden gemischte Bautypologien mit einem vielfältigen Wohnungsangebot in unterschiedlichen Größen für das Plangebiet verfolgt. Das Siedlungskonzept strebt die Errichtung bezahlbaren Wohnraums in einer aufgelockerten Struktur an. Dafür sind in der Rahmenplanung sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Hausgruppen und Einfamilien- bzw. Doppelhausstrukturen angedacht worden. Eine Nachverdichtung gegenüber dem baulichen Altbestand im Umfeld wird mit Blick auf nur begrenzt zur Verfügung stehende Siedlungsflächen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als folgerichtig angesehen. Die Gliederung des Quartiers hinsicht-

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		lich der Bautypologien und der Gebäudehöhe erfolgt unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung. Um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung zu erzielen, erfolgt eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen. Die dichtere und höhere Bebauung wird bewusst entlang der östlichen Plangebietsgrenze angeordnet. Durch die Anordnung der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser parallel zur Bahnlinie wird außerdem eine schallabschirmende Wirkung auf die dahinterliegende kleinteiligere bestehende als auch neu geplante Bebauung erzeugt. In den an die bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzenden Nachbarschaften werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Abstandsflächen gemäß BauO NRW (Bauordnung NRW) sind grundsätzlich einzuhalten. Die planerischen Vorgaben berücksichtigen die Vorgaben der BauO NRW in allen Bereichen des Plangebiets. Das Plangebiet soll zukünftig als Quartier erkennbar sein, fügt sich durch die abgestufte und aufgelockerte Bebauungsstruktur aber auch in das bauliche Umfeld ein. Planerisches Ziel ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums unter Berücksichtigung der städtischen sozialen, ökonomischen, städtebaulichen und ökologischen Ziele. Bei der Grundstücksvergabe unterliegt die Planung den Maßgaben der Bielefelder Baulandstrategie mit dem Ziel eine sozial gerechte Verteilung von Wohnbauflächen zu fördern. Diese Zielsetzung wäre bei der reinen Errichtung von Einzelhäusern nicht realisierbar. Darüber hinaus sind die Kommunen gemäß Baugesetzbuch zum haushälterischen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch daher wird auf eine aufgelockerte, aber teilweise verdichtete Struktur gesetzt. Die bestehenden Versorgungssysteme sowie die soziale Infrastruktur sind nach Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern mit der Zahl der geplanten Haushalte vereinbar. Im Einklang mit geltenden Normen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		wird die geplante Zahl der Wohneinheiten und die städtebauliche Dichte zusammenfassend als verträglich bewertet.
	Die Straße „Am Waldbad“ ist bereits durch ein hohes Verkehrsaufkommen stark belastet, insbesondere aufgrund von umliegenden Neubauten (Gewerbe REWE, Rossmann, Bäckerei, Sparkasse etc.) sowie in unmittelbarer Nähe befindliche Schulen, Kindergärten und der Sportanlagen. Durch das geplante Neubaugebiet ist mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrs zu rechnen, daher sollte hier zwingend ein Verkehrsgutachten erstellt werden.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.** Der Anregung **wird gefolgt** Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist eine Verkehrsuntersuchung zur Abschätzung der zukünftigen Verkehrsbelastung und der Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz sowie die Verkehrssicherheit durchgeführt worden. Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung und in der Verkehrsuntersuchung wird verwiesen. Die Straße „Am Waldbad“ ist gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Sammelstraße zu klassifizieren. Die Verkehrsbelastung im Bestand entspricht dieser Funktion und kann vor dem Hintergrund der heutigen Straßengestaltung leistungsfähig abgewickelt werden. Aufgrund der ca. 60 geplanten Wohneinheiten und einer zugrunde gelegten Haushaltsgröße von 2,7 Einwohnern pro Wohneinheit werden neu erzeugte Verkehre von rund 210 PKW-Fahrten und 10 LKW-Fahrten in 24 Stunden prognostiziert. Für die relevanten Spitzenstunden ergibt sich in der Prognose durch die Planung ein Anstieg der Verkehre im Bestandsnetz um 20 Kfz pro Stunde. Dabei wird sich die Belastung, in der am stärksten nachmittäglichen Spitzenstunde westlich der Planstraße um 15 und östlich um 5 Kfz erhöhen. Trotz des Anstiegs bleibt die Verkehrsbelastung der Straße Am Waldbad damit sogar unterhalb des Schwellenwertes für Wohnstraßen gemäß RASt 06. Somit ergeben sich aus der Verkehrsstärke auch unter Berücksichtigung des Plangebiets keine erheblichen Einschränkungen oder Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Erschließung oder der Verkehrssicherheit für die Verkehrsteilnehmer. Auch für die Knotenpunkte im Umfeld werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Qualität der Verkehrsabläufe erwartet. In der Verkehrsuntersuchung wird außerdem festgestellt, dass die Abwicklung der Verkehrsabläufe an der Einmündung der Planstraße auf die

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		Straße „Am Waldbad“ auch unter Berücksichtigung des Bahnübergangs verträglich möglich ist. Um im Bereich Einmündung der Planstraße auf die Straße „Am Waldbad“ unmittelbar westlich des Bahnübergangs eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, werden entsprechende Sichtfelder in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß Radverkehrskonzept der Stadt Bielefeld (2020) soll die Straße „Am Waldbad“ gemäß Maßnahmenplan bis 2026 zur Fahrradstraße werden. Der entstehende Zusatzverkehr durch die Planung erlaubt gemäß Verkehrsuntersuchung weiterhin die sichere Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn. Die Entwicklung einer Fahrradstraße trägt zu der verkehrsberuhigten und sicheren Radverkehrsführung voraussichtlich bei. Für den Fußverkehr besteht an der Straße „Am Waldbad“ bereits ein beidseitiger Gehweg, der in der Ausbauplanung für die Einmündung der Planstraße gemäß den Vorgaben für eine Gehwegüberfahrt des Amts für Verkehr eingebunden und erweitert wird. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich für das Plangebiet sowohl aus der Bestandssituation als auch den zukünftigen spitzenstündlichen Belastungszahlen keine relevanten Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite ableiten lassen. Der zur Verfügung stehende Verkehrsraum ist in der Lage die auftretenden Verkehre sicher aufzunehmen und die Nutzungsansprüche der verschiedenen Nutzergruppen zu erfüllen. Vor dem Hintergrund wird die Planung aus Sicht der Stadt hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen weiterhin für vertretbar gehalten.
	Trotz der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Parkräume im Neubaugebiet sind wir der Ansicht, dass diese Parkflächen völlig unzureichend und an der Realität vorbeigeplant sind, da ein Ausweichen auf umliegenden Parkraum, wenn auch zulässig, nicht möglich ist, da es sonst zu erheblichen	Die Bedenken hinsichtlich der Folgen eines erhöhten Parkdrucks werden **zur Kenntnis genommen.** Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils in ausreichender Zahl im Zuge der Umsetzung entsprechend den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung in Verbindung mit den Regelungen der

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Verkehrsbehinderungen auch im Hinblick auf die hier fahrenden ÖPNV`s, der Müllabfuhr und vor allem von Rettungsfahrzeugen kommt. Bei geschlossenen Bahnschranken bildet sich regelmässig ein Rückstau der wartenden Fahrzeuge, der durch zusätzlich parkende Fahrzeuge erheblich vergrößert würde. Besonders zu stark frequentierten Stoßzeiten ist es für Kinder, die die umliegenden Schulen, Kindergärten und Sportstätten erreichen wollen, teils jetzt schon gefährlich, die Straßen zu überqueren, was durch weitere parkende Fahrzeuge erschwert würde.	Stellplatzverordnung NRW im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung differenziert dabei zwischen der zu errichtenden Wohnungsgröße, sodass ein bedarfsgerechter Stellplatznachweis erfolgt. Der Bebauungsplan definiert den planungsrechtlichen und städtebaulichen Rahmen, in dem die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können. Im Bereich der Einzel-/Doppelhäuser sowie der Hausgruppen wird auf eine flächenbezogene Verortung der Stellplätze verzichtet. Die zulässigen Garagen und Carports in den Teilbereichen der Hausgruppe sowie der Einzel- und Doppelhäuser müssen im Zufahrtsbereich aber einen Abstand von 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Ziel ist es, die optische Präsenz derartiger Anlagen im Straßenraum zu begrenzen. Darüber hinaus kann die vorgelagerte Fläche auch als weiterer Stellplatz genutzt werden. In diesen Bereichen stehen somit ausreichend Flächen für die privaten Stellplätze zur Verfügung. Die konkreten Bedarfe und Nachweise können jedoch erst auf der nachgelagerten Umsetzungsebene bestimmt werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt. Das Rahmenkonzept ist zum Entwurf insofern angepasst worden, dass die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser als einzelne Bereiche mit nur jeweils einer Ausfahrt pro 5-6 Stellplätze angeordnet werden können. Das erlaubt die Anordnung zusätzlicher Stellplätze, z. B. als Besucherstellplätze im Bereich der Planstraße parallel zur Bahnlinie. Der Bewertungsmaßstab gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet eine überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung aus. Im nördlichen Zufahrtsbereich zum geplanten Quartier ist außerdem eine Mobilstation als ergänzendes Mobilitätsangebot mit weiteren Stellplätzen geplant. Durch diese Rahmenbedingungen sollen weitere Anreize zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) geschaffen werden. Das Erschließungskonzept ist durch

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		das Fachbüro mit dem Amt für Verkehr als zuständiges Fachamt abgestimmt worden und wird hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs als vertretbar bewertet. Ein verschärfter Stellplatzkonflikt durch die Planung wird unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und der zur Verfügung stehenden Stellplätze im Ergebnis nicht erwartet. Der abschließende Stellplatznachweis erfolgt in Bezug auf die tatsächliche Grundstücksentwicklung in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde auf der Ebene der Umsetzung.
	Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, welches unbestritten entstehen würde, sind wir der Ansicht, dass hier zwingend ein Emissions- bzw. Schallschutzgutachten erstellt werden sollte.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung **wird gefolgt**. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Schallgutachten erstellt worden, das sowohl die Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße und Schiene), des Sportlärms als auch der durch die Planung neu hinzukommenden Verkehrslärmbelastungen betrachtet. Auf die detaillierten Ausführungen im Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan sowie die Begründung wird verwiesen. Für die schalltechnische Untersuchung ist die Lärmvorbelastung sowie die prognostizierte Verkehrsbelastung aus der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegt worden. Zum Schutz der geplanten Bebauung vor dem durch die Bahnlinie erzeugten Lärm, werden, gegliedert nach der zu erwartenden Belastung, passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Auch für die Außenwohnbereiche der geplanten Gebäude sind festgesetzte maximale Lärmpegel einzuhalten. Das Plankonzept nimmt durch die Anordnung der Baukörper bereits auf die Immissionssituation Rücksicht. Es wird auf die abschirmende Wirkung der geplanten Baukörper für die dahinterliegenden Außenwohnbereiche sowie die bestehenden Wohngebiete hingewiesen. Der Immissionsrichtwert gemäß 18. BImSchV für die benachbart gelegenen Sportanlagen wird an allen geplanten Wohnhäusern eingehalten. Mit der Wohngebietsentwicklung werden neue Verkehre hinzukommen, die

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		unter Berücksichtigung der geplanten Gebietserschließung durch bzw. entlang vorhandener Wohngebiete dort zu einer Erhöhung vorhandener Verkehrslärmpegel führen können. Für die Bewertung von planinduziertem Verkehrslärm hat der Gesetzgeber kein Regelwerk erlassen. Zur Wertung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird daher die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit liegen gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm bei Einhaltung der Mischgebietswerte der 16. BImSchV vor. Eine Gesundheitsgefährdung wird ab Pegeln von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts angenommen. Eine Pegelsteigerung um 3 dB(A) und mehr gilt gemäß 16. BImSchV als relevant. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass Pegelveränderungen ab einer Größenordnung von 2 -3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden können. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden an einzelnen Immissionsorten im Bestand teilweise überschritten. In der schalltechnischen Untersuchung des planinduzierten Verkehrslärms zeigt sich, dass die Pegelsteigerungen durch den Kfz-Verkehr des Plangebiets an der bestehenden Bebauung maximal 0,2 dB(A) betragen. An fünf Immissionsorten kann sich die Gesamtbelastung aufgrund der Abschirmung durch die geplanten Gebäude gegenüber der Bahn sogar um bis zu 11,6 dB(A) verringern. Werden diese Ergebnisse auch vor dem Hintergrund der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingeordnet, zeigt sich, dass weder eine relevante Pegelsteigerung von 3 dB(A) noch die gemäß Rechtsprechung anzunehmende Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) an der Bestandsbebauung durch die Planung erreicht werden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zum Schallschutz und der städtebaulichen Gliederung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Für die bestehenden Wohnnutzungen kommt es durch die Planung lediglich

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		zu geringfügigen Pegelsteigerungen im nicht wahrnehmbaren Bereich. Die Planung führt zudem nicht zur erstmaligen Überschreitung der Wohngebiets- bzw. Mischgebietswerte der 16. BImSchV an einzelnen Immissionsorten. Im Ergebnis hat die vorliegende Planung keine relevanten Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft. An sechs Immissionsorten liegen teilweise Vorbelastungen oberhalb der MI-Werte der 16. BImSchV vor. Die infolge der Planung prognostizierten Pegelzunahmen liegen bei 0,1 dB(A) am Tag und führen gleichzeitig nicht dazu, dass die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV erstmalig überschritten werden. Für diese Immissionsorte wird somit ebenfalls keine neue Konfliktlage geschaffen. In Teilbereichen kann sogar eine Pegelminderung des Verkehrslärms erreicht werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung hinsichtlich der Lärmbelastung werden daher nicht gesehen.
	Die Anlage eines geeigneten Spielplatzes, auch für Kleinkinder, ist im vorliegenden Entwurf nicht vorhanden.	Der Hinweis wird z**ur Kenntnis genommen.** Die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet soll vor dem Hintergrund des Zuschnitts des Plangebiets und der knappen Flächenpotenziale zur Entwicklung von Bauflächen nicht weiterverfolgt werden. Der benachbarte Spielplatz am Diemweg ist ohne Querung der Sammelstraße Am Waldbad fußläufig aus dem Plangebiet zu erreichen. Mit dem Ausbau der Einmündung wird außerdem die Wegeführung des Gehwegs dort an den aktuellen Standard angepasst und erweitert. Somit ist eine sichere Erreichbarkeit des nächstgelegenen Spielplatzes gewährleistet. Die direkte Anbindung nach Westen aus dem Plangebiet ist im Rahmen des Verfahrens geprüft worden. Eine entsprechende direkte Fußwegeverbindung ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Im Rahmen der Projektentwicklung ist ein finanzieller Ausgleich für den vom Umweltamt ermittelten Spielflächenbedarf zu leisten. Dieser ergibt sich aus der baulichen Dichte und den errichteten Wohneinheiten. Die Abgeltungssumme ist dann für die Aufwertung der bestehenden Spielflächen im Umfeld

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		zu nutzen. Die abschließende Abgeltungsberechnung und vertragliche Sicherung der Aufwertung erfolgt zum Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags. Die Anlage eines Spielplatzes für Kleinkinder bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen gemäß § 8 BauO NRW wird von diesem Ausgleich nicht berührt.
	Abschließend drängt sich uns der Verdacht auf, dass bei der Entwurfsverfassung ausschließlich wirtschaftliche Interessen im Vordergrund standen und nicht eine moderne, umweltfreundliche, ökologisch wertvolle, mit der Nachbarschaft verträgliche, familienfreundliche Bebauung das Ziel sein sollte. Unter den genannten Gesichtspunkten bitten wir darum, Ihre Gesamtplanung nochmals zu überdenken, gegebenenfalls anzupassen und erbitten eine Stellungnahme.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.** Ausdrückliches Ziel der Stadt Bielefeld ist die Schaffung bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraums im Sinne einer sozial gerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der städtischen Ziele der Stadtentwicklung. Basis bildet dafür u. a. die Bielefelder Baulandstrategie, die am 11.07.2019 durch den Rat beschlossen wurde und deren Maßgaben zum geförderten Wohnungsbau und zur Grundstücksvergabe auch im vorliegenden Plangebiet Anwendung finden. Für die vorliegende Fläche gelten die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie, die einen für 50 % der Flächen einen Verkauf zum Bodenrichtwert und die Anwendung der Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke vorsieht. Der Projektentwickler verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (spätestens zum Satzungsbeschluss), die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld umzusetzen und die Bielefelder Baulandstrategie dementsprechend anzuwenden. Zu den weiterhin zu berücksichtigenden städtischen Entwicklungszielen gehören auch u. a. die Strategien zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung, zur Mobilität und die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Versorgungs- sowie sozialen Infrastrukturen. In Abstimmung mit den Fachämtern kann eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit diesen Zielen festgestellt werden. Darüber hinaus werden aus der Bauleitplanung heraus hohe ökologische Maßstäbe an Neuplanungen im Wohnungsbau gestellt, die sich u. a. in Form von

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		konkreten Festsetzungen zur Wasserwirtschaft und Begrünung im Bebauungsplan niederschlagen. Gegenüber der Bestandssituation mit einer nur teilweise genutzten Gewerbefläche wird ein Konzept zur Grünordnung und Freiraumgestaltung integriert. Als klimawirksame Maßnahmen wird neben der Umsetzung von Dachbegrünung und der Pflanzung von Hausbäumen eine Begrenzung der Versiegelung und in Verbindung mit dem der Planung zugrundeliegenden Entwässerungskonzept eine lokale Niederschlagswasserbeseitigung verfolgt. Im Gegensatz zu den im Zuge der gewerblichen Nutzung bestehenden asphaltierten Zufahrts- und Stellplatzbereichen sind Zufahrten und Stellplätze künftig als versickerungsfähige Flächen auszubilden. Neben den zu pflanzenden Hausbäumen werden weitere Baumstandorte mit Unterpflanzungen in die Stellplatz- und Straßenflächen integriert, die durch Verdunstungseffekte sowie Verschattung ebenfalls zu einem positiven Siedlungsklima beitragen können. Durch das Zusammenspiel von kompakten Bauformen, wie Hausgruppen und kleineren Mehrfamilienhäusern und einer aufgelockerten Anordnung der Gebäude wird eine effektive Flächennutzung unter Berücksichtigung nachgefragter Wohnformen geschaffen. Hierdurch wird eine Balance zwischen der effektiven Flächennutzung und Freiräumen im Quartier erzeugt. Die Innenentwicklung erfolgt unter dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Auf die umliegende Nutzungsstruktur wird in städtebaulicher sowie emissionstechnischer Hinsicht Rücksicht genommen. Durch die städtebauliche Anordnung der Baukörper kann sich für einen Teil der Altanlieger sogar ein Vorteil hinsichtlich des Schallschutzes ergeben. Das Plankonzept trägt somit den Vorgaben und Zielen für eine klimaangepasste und bedarfsgruppengerechte Stadtentwicklung Rechnung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltbelange, die einer Entwicklung der Fläche entgegenstehen würde, wird unter Berücksichtigung der Anpassungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht gesehen.

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
EINWENDER 3 15.12.2023	Die geplante Errichtung von über 50 Wohneinheiten sehe ich sehr kritisch! Für jede dieser Wohneinheiten ist mindestens ein PKW-Stellplatz vorgesehen. Neben dem zu erwartenden extrem hohen Verkehrsaufkommen für die ohnehin bereits stark frequentierte Straße „Am Waldbad „stellt sich mir die Frage, wie bei diesem extremen Flächenverbrauch eine angemessene, ökologisch wertvolle Begrünung möglich sein soll. Ich weise darauf hin, daß im vergangen Jahr der Voreigentümer des Grundstücks mindesten 25 alte Eichen widerrechtlich entfernen ließ. Wie soll dieser Verlust bei einer derart dichten Bebauung auch nur annähernd kompensiert werden? Als weiteres Problem sehe ich die Erreichbarkeit des nahe gelegenen Spielplatzes. Der Weg dorthin bedeutet für die Kinder einen gefährlichen Weg durch den ohnehin schon dichten Verkehr! Darüber hinaus bedeutet der Verlust der, über die Bezirksgrenzen hinweg, sehr beliebten Boulderhalle eine sozio-kulturelle Entwertung des Stadtbezirks! Auch die Frage der Entwässerung bei zu erwartenden Starkregenereignissen ist offensichtlich nicht-hinreichend geklärt. Mein Fazit: Die Bebauung sollte wesentlich extensiver, dh. ökologisch verträglicher und nicht auf die Interessen des Individualverkehrs ausgerichtet werden!	Die Bedenken und Hinweise werden **zur Kenntnis genommen.** Im Folgenden wird zusammenfassend auf die benannten Themenbereiche eingegangen. <u>Anzahl Wohneinheiten</u> Planerisches Ziel ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums unter Berücksichtigung der städtischen sozialen, ökonomischen, städtebaulichen und ökologischen Ziele. Bei der Grundstücksvergabe unterliegt die Planung den Maßgaben der Bielefelder Baulandstrategie mit dem Ziel eine sozial gerechte Verteilung von Wohnbauflächen zu fördern. Diese Zielsetzung wäre bei der reinen Errichtung von Einzelhäusern nicht realisierbar. Darüber hinaus sind die Kommunen gemäß Baugesetzbuch zum haushälterischen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Auch daher wird eine aufgelockerte, aber teilweise verdichtete Struktur als angemessen bewertet. Die bestehenden Versorgungssysteme sowie die soziale Infrastruktur sind nach Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern mit der Zahl der hinzukommenden Haushalte vereinbar. Im Einklang mit geltenden Normen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die geplante Zahl der Wohneinheiten und die städtebauliche Dichte zusammenfassend als verträglich bewertet. Die dichtere Bebauung entlang der Bahntrasse erfüllt zusätzlich eine schallabschirmende Wirkung für die westlich gelegene Bebauung. <u>Verkehrsaufkommen</u> Zur Ermittlung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden. Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung und in der Verkehrsuntersuchung wird verwiesen. Die Straße „Am Waldbad“ ist gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Sammelstraße zu klassifizieren. Die Verkehrsbelastung im Bestand entspricht dieser Funktion und kann vor dem Hintergrund der heutigen

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		Straßengestaltung leistungsfähig abgewickelt werden. Aufgrund der ca. 60 geplanten Wohneinheiten und einer zugrunde gelegten Haushaltsgröße von 2,7 Einwohnern pro Wohneinheit werden neu erzeugte Verkehre von rund 210 PKW-Fahrten und 10 LKW-Fahrten in 24 Stunden prognostiziert. Für die relevanten Spitzenstunden ergibt sich in der Prognose durch die Planung ein Anstieg der Verkehre im Bestandsnetz um 20 Kfz pro Stunde. Dabei wird sich die Belastung, in der am stärksten nachmittäglichen Spitzenstunde westlich der Planstraße um 15 und östlich um 5 Kfz erhöhen. Trotz des Anstiegs bleibt die Verkehrsbelastung der Straße Am Waldbad damit sogar unterhalb des Schwellenwertes für Wohnstraßen gemäß RASt 06. Somit ergeben sich aus der Verkehrsstärke auch unter Berücksichtigung des Plangebiets keine erheblichen Einschränkungen oder Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Erschließung oder der Verkehrssicherheit für die Verkehrsteilnehmer. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich für das Plangebiet sowohl aus der Bestandssituation als auch den zukünftigen spitzenstündlichen Belastungszahlen keine relevanten Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite ableiten lassen. Der zur Verfügung stehende Verkehrsraum ist in der Lage die auftretenden Verkehre sicher aufzunehmen und die Nutzungsansprüche der verschiedenen Nutzergruppen zu erfüllen. Die Nähe zum Bahnhaltepunkt Senne sowie die Ergänzung des alternativen Mobilitätsangebots durch eine Mobilstation der Größe S im Norden des Plangebiets stellen positive Standortfaktoren und Anreize für die Nutzung umweltfreundlicher Mobilitätsmodi im Plangebiet dar. Der abschließende Stellplatznachweis erfolgt in Bezug auf die tatsächliche Grundstücksentwicklung in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde auf der Ebene der Umsetzung. <u>Spielplatz</u> Der benachbarte Spielplatz am Diemweg ist ohne Querung der Sammelstraße „Am Waldbad“ fußläufig aus

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		dem Plangebiet zu erreichen. Mit dem Ausbau der Einmündung wird außerdem die Wegeführung des Gehwegs dort an den aktuellen Standard angepasst. Somit ist eine sichere Erreichbarkeit des nächstgelegenen Spielplatzes gewährleistet. Die direkte Anbindung nach Westen aus dem Plangebiet ist im Rahmen des Verfahrens geprüft worden. Eine entsprechende direkte Fußwegeverbindung ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Im Rahmen der Projektentwicklung ist ein finanzieller Ausgleich für den ermittelten Spielflächenbedarf zu leisten. Dieser ergibt sich aus der baulichen Dichte und den errichteten Wohneinheiten. Die Abgeltungssumme ist dann für die Aufwertung der bestehenden Spielflächen im Umfeld zu nutzen. Die abschließende Abgeltungsberechnung und vertragliche Sicherung der Aufwertung erfolgt zum Satzungsbeschluss im Rahmen des städtebaulichen Vertrags. <u>Ökologie/Grünordnung</u> Der Bebauungsplan Nummer I/S 71 dient der Innenentwicklung in einem baulich vorgeprägten Bereich nahe des Zentrums des Stadtteils Senne. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie das Baugesetzbuch sehen ausdrücklich vor, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu vollziehen. Eine angemessen verdichtete Bebauung wird mit Blick auf einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und den hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für vertretbar gehalten. Durch die Entwicklung im Innenbereich liegender Flächen kann der Neuinanspruchnahme von Flächen am Rand des Siedlungsraums entgegengewirkt werden. Darüber hinaus wird für den Großteil des Gebiets eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO berücksichtigt. Zu versiegelnde Freiflächen, wie Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 auszustatten. Die städtische Praxis in der Bauleitplanung stellt im Vergleich bereits hohe

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		Anforderungen an die Vorgaben der Grünordnung und wassersensiblen Stadtentwicklung. Im Planentwurf werden umfangreiche Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets getroffen. Neben den zu pflanzenden Hausbäumen werden weitere Baumstandorte mit Unterpflanzungen in die Stellplatz- und Straßenflächen integriert. Der Straßenraum soll möglichst multifunktional für die Entwässerung, Stellplätze und die bahnbegleitende Begrünung genutzt werden. Parallel zum vorliegenden Verfahren wird ein Freiraumkonzept für die Umsetzungsebene erstellt. Dessen wesentliche Rahmenbedingungen werden durch die grünordnerischen Festsetzungen bereits auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. So soll eine abgestimmte Qualität der Grünflächen und Bepflanzungselemente im Quartier sichergestellt werden. Der Entfall der genannten Baumstrukturen ist außerhalb des laufenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt. Für im Rahmen der Bauleitplanung entfallende Bäume, die unter die am 01.10.2022 in Kraft getretene Baumschutzsatzung fallen, ist entsprechender Ersatz herzustellen. Darüber hinaus werden sowohl im Bereich der privaten Grundstücke als auch im Bereich der Verkehrsflächen Mindestzahlen für neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die konkrete Verortung erfolgt im Rahmen der Umsetzung. Unter Zugrundelegung der Rahmenplanung des Vorentwurfsstands wären allein im Bereich der Stellplatzbegrünung und der Straßenverkehrsfläche 15 Bäume neu anzupflanzen, für die Flächen der geplanten Mehrfamilienhäuser wären aufgrund der Vorgaben für Hausbäume weitere 8 Bäume zu pflanzen. Hinzu kommen Hausbäume im Bereich der kleinteiligen Bebauung abhängig von der Grundstücksgröße. Weiterhin werden Heckenpflanzungen sowie die Begrünung der Flachdächer und der Quartierszufahrt im Norden des Plangebiets berücksichtigt. Insgesamt wird der Umfang der grünordnerischen Maßnahmen und der Berücksichtigung

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		lokaler klimawirksamer Maßnahmen damit im Kontext der Innenentwicklung als angemessen beurteilt. <u>Boulderhalle</u> Die Boulderhalle ist als Zwischennutzung auf der gewerblichen Baufläche entstanden. Der Entfall dieser Nutzung im Zuge der bedarfsgerechten Weiterentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Die nun ermöglichte Entwicklung eines neuen Wohnraumangebots auf der Fläche wird angesichts des bestehenden hohen Bedarfs für vertretbar gehalten. Ergänzend soll darauf hingewiesen werden, dass die Einrichtung zwischenzeitlich an einem neuen Standort im Süden des Bielefelder Stadtgebiets bereits wiedereröffnet werden konnte. <u>Entwässerung/Starkregenereignisse</u> Eine Beeinträchtigung fremder Grundstücke durch Oberflächenwasser bzw. auf den geplanten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auszuschließen. Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Entwässerungskonzept vor Ort auf den privaten Grundstücken versickert. Überschüssiges Wasser, das z. B. im Zuge von Starkregenereignissen anfällt, wird über freizuhaltende Notwasserwege in den südlich des Plangebiets gelegenen Naturraum abgeleitet. Die drei im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche zur Ableitung des Niederschlagswassers (Notwasserwege) sind so auszubilden, dass andere Flächen Dritter nicht durch abfließendes Wasser beeinträchtigt werden. Dafür sind im Entwässerungskonzept insbesondere zur angrenzenden Bestandsbebauung die erforderlichen Rand- und Sohlhöhen des Notwasserwegs bestimmt worden. Die Wasserführung wird gegenüber den angrenzenden tiefer liegenden Grundstücken mit einer ausreichenden Höhe eingefasst, um ein Überlaufen des Wassers im Starkregenfall zu verhindern. Die Festlegung der konkreten Ausführung des Notwasserwegs erfolgt im Rahmen der Umsetzung. Mögliche Ansätze umfassen die Anlage einer Mulde oder den

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		Einsatz von Kantsteinen zur Wasserleitung. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen Festsetzungen zur Freihaltung und Zweckbestimmung der Flächen für die Notwasserwege. Auf die Ausführungen im Erschließungs- und Entwässerungskonzept als Anlage zur Begründung wird ausdrücklich verwiesen. Im Ergebnis kann durch die zu treffenden Maßnahmen eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt werden.

VERMERK ÜBER DEN ÖFFENTLICHEN UNTERRICHTUNGS- UND ERÖRTERUNGS-TERMIN

Ort: Forum des Schulzentrums Senne (Klashofstraße 79; 33659 Bielefeld)
Datum: 05.12.2023
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: ca. 19:15 Uhr

Teilnehmende: Herr Haupt (Bezirksbürgermeister Senne), Herr Walkenhorst, Frau Oester-Barkey, Frau Vogt (Verwaltung), Herr Loh (Planungsbüro Tischmann, Loh und Partner) und ca. 20 anwesende Bürgerinnen und Bürger

Herr Haupt eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet in die Veranstaltung ein. Er erläutert seine moderierende Funktion als Bezirksbürgermeister im Kontext der Informationsveranstaltung und verweist auf das Bauamt und das begleitende Planungsbüro, die anschließend über die Planung informieren. Er bittet die anwesenden interessierten Bürgerinnen und Bürger im Anschluss an die Präsentation Fragen zu stellen und Anregungen zu äußern.

Frau Vogt begrüßt die Anwesenden von Seiten des Bauamts und erläutert kurz den aktuellen Stand der Planungen. Dabei geht sie darauf ein, dass sich die Planungen noch ganz am Anfang des Verfahrens befänden und im weiteren förmlich geregelten Verlauf eine weitere Beteiligungsmöglichkeit besteht. Zu diesem Zeitpunkt werde dann auch ein konkretes Plankonzept vorliegen und die heute noch abzustimmenden Fachthemen berücksichtigt sein.
Daran anschließend informiert Herr Loh über das Planverfahren, den Anlass sowie die geplanten Inhalte des Bebauungsplans anhand einer Beamerpräsentation (siehe Anlage). Er erklärt, dass aufgrund des weiterhin bestehenden großen Wohnraumbedarfs in der Stadt Bielefeld die Nachnutzung des bis dato mehrheitlich gewerblich genutzten Standorts zu Wohnzwecken geplant ist.

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

Fragestellungen	Antworten der Verwaltung
Förderkulisse	
▪ Fördermöglichkeiten ähnlich zu der Siedlung in der Sennestadt, KfW?	▪ Fördermöglichkeiten können nicht im vorliegenden Bauleitplanverfahren geklärt werden. Zu berücksichtigen gilt es die zum gegebenen Zeitpunkt bestehenden Fördermöglichkeiten nachgelagert zum vorliegenden Verfahren. Diese Fördermöglichkeiten sind unabhängig von dem vorliegenden geplanten öffentlichen geförderten Wohnungsbau.
Geplante Reihenhausbebauung im nördlichen Planbereich	
▪ Hinweis auf tlw. grenzständige Bestandsbebauungen ▪ Abstände der geplanten Reihenhausbebauung zu bestehender EFH-Bebauung zu gering ▪ Nachweis von Abstandsflächen erforderlich	▪ Die bauordnungsrechtlichen Abstände gilt es einzuhalten. ▪ Die rechtliche Situation bezüglich der bestehenden grenzständigen Bebauung wird geprüft. ▪ Angesichts der konisch zulaufenden Grundstückssituation bei gleichzeitigem haushälterischem Umgang mit Grund und Boden fallen die Gartenflächen der geplanten Gebäude im Vergleich zu älteren Siedlungsstrukturen kleiner aus. Im weiteren Verfahren wird nochmals geprüft, ob die Hauptgebäude näher an der geplanten Straße angeordnet werden können und damit die Tiefe der Gärten vergrößert werden kann. Zu berücksichtigen ist dabei auch der Flächenbedarf für die erforderlichen Kfz-Stellplätze.

Fragestellungen	Antworten der Verwaltung
Mehrfamilienhäuser, Dichte	
▪ Gebäudedimensionen werden als zu massiv/hoch empfunden ▪ III-Geschossigkeit nicht verträglich mit I-geschossiger Bestandsbebauung ▪ Sorge, dass bei der Dichte der Bebauung es zu Problemen mit dem Regenwasser kommt ▪ Forderung zur Errichtung von Tiefgaragen	▪ Gemäß Baugesetzbuch sind die Kommunen verpflichtet haushälterisch mit dem Grund und Boden umzugehen. Angesichts des **großen Wohnraumbedarfs** und gleichzeitig **unterschiedlichen Nachfragegruppen** (u. a. Familien, Senioren/innen, Alleinstehende) soll vorliegend bewusst ein vielfältiges Wohnungsangebot in unterschiedlichen Größen und Bautypen angeboten werden. Auf eine reine Einfamilienhausbebauung wird begründet verzichtet. ▪ Die dichtere und höhere Bebauung wird bewusst entlang der östlichen Plangebietsgrenze angeordnet. Einerseits, um auf die Lärmvorbelastung durch die Bahn reagieren zu können. Andererseits um der im Vergleich dazu kleineren Bestandsbebauung Rechnung zu tragen. Die Gebäudehöhen (First) der direkt angrenzenden Bestandsbebauung wird im Vergleich zur maximal zweigeschossig geplanten Flachdachbebauung direkt angrenzend (Gebäudehöhe voraussichtlich ca. 6,5 m) höher sein. Insgesamt wird die geplante Höhenentwicklung als zielführend und nachbarschaftsverträglich eingestuft. Im weiteren Verfahren wird nochmals geprüft, ob die geplanten Gebäude im Idealfall in Richtung Osten verschoben werden können. Zu berücksichtigen gilt es dazu jedoch die Bahntrasse als fixe Rahmenbedingung und u. a. die noch nicht abschließend erforderliche Querschnittsausgestaltung der Planstraße. ▪ Im Vergleich zur bestehenden gewerblichen Nutzung mit dem tlw. sehr hohen Versiegelungsgrad wird die geplante Bebauung voraussichtlich eine kleinere Versiegelungsrate aufweisen. Ergänzend werden bereits im Vorentwurf Notwasserwege in Richtung Süden gesichert. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wird eine **Entwässerungs- und Erschließungsplanung** erarbeitet. Zu einer Verschlechterung der wasserwirtschaftlichen Situation der angrenzenden Bestandsgrundstücke darf es nicht kommen. Die Entwässerungsplanung muss, auf Basis der relevanten Regelwerke und gesetzlichen Anforderungen, den Nachweis dazu liefern. ▪ Die Anregung Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr einzuplanen, wird zur Kenntnis genommen.
Verkehr	
▪ Erschließung über den bereits vorhandenen Anschluss an die Straße Am Waldbad wird kritisch gesehen ▪ Anwohnerstraßen im Umfeld bereits heute zugeparkt, Gefahr für Kinder ▪ Zuwegung zum bestehenden Spielplatz nicht ausreichend bzw. zu gefährlich ▪ Verkehr durch Plangebiet verschärft Gefahrenaspekte, Stellplatzsituation ▪ Anzahl der Stellplätze erhöhen, da in der Realität oft 2	▪ Angesichts der räumlichen Struktur und der Eigentumsverhältnisse ist eine Erschließung für den Kfz-Verkehr nur über den bestehenden Knoten an der Straße Am Waldbad möglich. Welche Funktion die Straße Am Waldbad künftig haben soll ist mit dem Amt für Verkehr zu klären. Dies betrifft auch die Option einer Fahrradstraße. ▪ Im nächsten Verfahrensschritt wird für das Plangebiet eine **Erschließungsplanung** erarbeitet. Diese beleuchtet besonders den Knoten an der Straße Am Waldbad und ggf. erforderliche Ausbauerfordernisse. Eine sichere Wegebeziehung aus dem Planbereich zum westlich bestehenden Spielplatz ist im Bestand über den bestehenden Bürgersteig auf der Südseite der Straße Am Waldbad gegeben und wird weiterhin gesichert. Im weiteren Verfahren werden in Abstimmung mit den Fachämtern (u. a. Amt für Verkehr, Umweltbetrieb und Umweltamt) auch die funktionalen Anforderungen der Planstraße und der dazu erforderliche Querschnitt geklärt. Berücksichtigt werden diesbezüglich u. a. auch die Sicherstellung von Parkmöglichkeiten für den Besucherverkehr und die Gliederung des Straßenbereichs mittels Baumpflanzungen. Welche Straßenbreite und Querschnittsorganisation erforderlich und sinnvoll ist, wird demzufolge im weiteren Verfahren geklärt. ▪ Bezüglich des **Stellplatzbedarfs** im Plangebiet definiert der Bebauungsplan den planungsrechtlichen/städtebaulichen Rahmen. Die konkreten Be-

Fragestellungen	Antworten der Verwaltung
PKW pro Wohneinheit vorhanden sind ▪ Wie ist der Ausbau der Planstraße vorgesehen? ▪ Planungsabsichten bezüglich Straße Am Waldbad, Stichwort Fahrradstraße? ▪ Forderung eines Verkehrsgutachten aus Sicht der Anwohnerschaft	darfe und Nachweise können jedoch erst auf der nachgelagerten Umsetzungsebene bestimmt werden. Zu berücksichtigen ist dazu besonders die städtische Stellplatzsatzung. ▪ Im weiteren Verfahren soll ein **Verkehrsgutachten** erarbeitet werden. Darin werden auf Basis der anerkannten Regelwerke die Bestandssituation analysiert, eine Prognose mit allgemeiner Verkehrszunahme (Planfall 0) und eine Prognose unter Berücksichtigung des Plangebiets (Planfall 1) erstellt. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen (z. B. Anpassungen am best. Knoten an der Straße Am Waldbad) werden dann im Planentwurf berücksichtigt.
Spielflächen	
▪ Forderung eines Spielplatzes im Plangebiet	Angesichts der kleinen Plangebietsgröße und des nur anteilig geplanten Geschosswohnungsbaus wird vorliegend bewusst auf einen eigenständigen Spielplatz im Planbereich verzichtet. Dies umso mehr, als dass direkt westlich angrenzend an das Plangebiet ein Spielplatz besteht und dieser über eine sichere Fußwegeverbindung (u. a. separate Bürgersteige im Abschnitt Straße Am Waldbad) erreichbar ist. Eine direktere Fußwegeverbindung wäre städtebaulich wünschenswert, ist jedoch aufgrund der privaten Grundstückssituation direkt westlich des Plangebiets nicht möglich. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kleinkind-Spielflächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind gemäß Bauordnung auf den MFH-Grundstücken zu realisieren.
Lärm	
▪ Lärmgutachten aus Sicht der Anwohnerschaft erforderlich ▪ Bahnlärm nicht problematisch, sondern zu befürchtende Lärmzunahme durch geplante Bebauung (Ziel- und Quellverkehr)	Im Plangebiet besteht eine Lärmvorbelastung durch den **Bahnverkehr**. Im weiteren Verfahren wird diese **gutachterlich untersucht**. Ob und in welcher Form Maßnahmen zum Schutz von gesundem Wohnen im vorliegenden Bauungsplan erforderlich sind, wird im Bebauungsplanentwurf geklärt und definiert. Analog gilt dies auch für den Verkehr durch die geplante Nutzung (**planinduzierter Verkehr!**). Ergänzend wird festgehalten, dass durch die geplante Bebauung die Lärmbelastung durch den Bahnverkehr an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung voraussichtlich abnehmen wird.
Umwelt	
▪ Im Vorfeld sind umfassende Rodungsarbeiten durchgeführt worden. Diese können durch die geplanten Maßnahmen (Baumpflanzungen) nicht ausgeglichen werden.	Vorliegend wird ein baulich bereits entwickeltes Gebiet einer Nachfolgenutzung zugeführt. Geplant ist ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist somit grundsätzlich nicht erforderlich. Die Baumfällungen sind vor der Initiierung (Aufstellungsbeschluss) des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt worden. Im vorliegenden Planverfahren werden umfassende grünordnerische Festsetzungen zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets getroffen. Es sind dies aktuell: Baumpflanzungen bei größeren Stellplatzanlagen, auf den Baugrundstücken (Hausbäume) und innerhalb der Planstraße; Heckenpflanzungen; Flachdachbegrünungen; usw. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung werden diese Regelungen abschließend definiert.

Zum Abschluss erläutert Frau Vogt nochmals den weiteren Verfahrensablauf anhand eines Ablaufschemas in der Präsentation. Die Fachämter werden zu allen Punkten im Rahmen des weiteren Verfahrens Stellung nehmen. Frau Vogt unterstreicht, dass sich alle eingehenden Fragen und Einwendungen im Entwurfsbeschluss wiederfinden werden.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen mehr vorgebracht werden, beendet Herr Haupt die Veranstaltung und bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für ihre Beteiligung.

Vermerk verfasst durch Herrn Loh, Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld
Datum: 13.12.2023

Ergänzungen zum Vermerk über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 05.12.2023 (Stand: Entwurf):

Fragestellungen	**Antworten der Verwaltung**
Fragestellungen im Zusammenhang mit der geplanten Reihenhausbebauung im nördlichen Planbereich: • Hinweis auf tlw. grenzständige Bestandsbebauungen • Abstände der geplanten Reihenhausbebauung zu bestehender EFH-Bebauung zu gering	Die Vorgaben der Bauordnung NRW (BauO NRW) hinsichtlich erforderlicher Abstandsflächen können auf Grundlage der planerischen Vorgaben im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird teilweise ein deutlich größerer Abstand als der Mindestabstand gemäß BauO eingehalten.
Sorge zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser	Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird gemäß Entwässerungskonzept vor Ort auf den privaten Grundstücken versickert. Im Bereich der Verkehrsflächen erfolgt eine Rückhaltung und Versickerung über begrünte Mulden, Retentionsbeete und Retentionsrinnen. Überschüssiges Wasser, das z. B. im Zuge von Starkregenereignissen anfällt, wird über freizuhaltende Notwasserwege in den südlich des Plangebiets gelegenen Naturraum abgeleitet. Die drei festgesetzten Bereiche zur Ableitung des Niederschlagswassers (Notwasserwege) sind so auszubilden, dass andere Flächen Dritter nicht durch abfließendes Wasser beeinträchtigt werden. Dafür sind im Entwässerungskonzept insbesondere zur angrenzenden Bestandsbebauung die erforderlichen Rand- und Sohlhöhen des Notwasserwegs bestimmt worden. Die Wasserführung wird gegenüber den angrenzenden tiefer liegenden Grundstücken mit einer ausreichenden Höhe eingefasst, um ein Überlaufen des Wassers im Starkregenfall zu verhindern. Die Festlegung der konkreten Ausführung des Notwasserwegs erfolgt im Rahmen der Umsetzung. Mögliche Ansätze umfassen die Anlage einer Mulde oder den Einsatz von Kantsteinen zur Wasserleitung. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen Festsetzungen zur Freihaltung und Zweckbestimmung der Flächen für die Notwasserwege. Auf die Ausführungen im Erschließungs- und Entwässerungskonzept als Anlage zur Begründung wird ausdrücklich verwiesen. Im Ergebnis kann durch die zu treffenden Maßnahmen eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt werden.
Forderung zur Errichtung von Tiefgaragen	Auf die verpflichtende Festsetzung zur Errichtung von Tiefgaragen wird im Rahmen der Planung aufgrund des deutlich erhöhten Aufwands mit Blick auf das Ziel bezahlbaren Wohnraum in einer aufgelockerten Bebauungsstruktur zu schaffen abgesehen. Die Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragengeschossen wird durch den Bebauungsplan jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Fragestellungen	Antworten der Verwaltung
Fragestellungen im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung: • Leistungsfähigkeit der Erschließung über den vorhandenen Anschluss an die Straße Am Waldbad • Zuwegung zum Spielplatz • Ausbau der Planstraße	Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist eine Verkehrsuntersuchung zur Abschätzung der zukünftigen Verkehrsbelastung, der Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz und die Verkehrssicherheit durchgeführt worden. Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung und in der Verkehrsuntersuchung als Anlage zur Begründung wird verwiesen. Die bestehende Straße „Am Waldbad“ ist gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Sammelstraße zu klassifizieren. Die Verkehrsbelastung im Bestand entspricht dieser Funktion und kann vor dem Hintergrund der heutigen Straßengestaltung leistungsfähig abgewickelt werden. Aufgrund der ca. 60 geplanten Wohneinheiten und einer zugrunde gelegten Haushaltsgröße von 2,7 Einwohnern pro Wohneinheit werden neu erzeugte Verkehre von rund 210 PKW-Fahrten und 10 LKW-Fahrten in 24 Stunden prognostiziert. Für die relevanten Spitzenstunden ergibt sich in der Prognose durch die Planung ein Anstieg der Verkehre im Bestandsnetz um 20 Kfz pro Stunde. Dabei wird sich die Belastung, in der am stärksten nachmittäglichen Spitzenstunde westlich der Planstraße um 15 und östlich um 5 Kfz erhöhen. Trotz des Anstiegs bleibt die Verkehrsbelastung der Straße Am Waldbad damit sogar unterhalb des Schwellenwertes für Wohnstraßen gemäß RASt 06. Somit ergeben sich aus der Verkehrsstärke auch unter Berücksichtigung des Plangebiets keine erheblichen Einschränkungen oder Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Erschließung oder der Verkehrssicherheit für die Verkehrsteilnehmer. Um auch im Bereich der Einmündung der Planstraße auf die Straße „Am Waldbad“ unmittelbar westlich des Bahnübergangs eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, werden entsprechende Sichtfelder in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Fußverkehr besteht an der Straße „Am Waldbad“ bereits ein beidseitiger Gehweg, der in der Ausbauplanung für die Einmündung gemäß den Vorgaben für eine Gehwegüberfahrt des Amts für Verkehr eingebunden und erweitert wird. Durch den Ausbau der Einmündung kann auch die sichere Wegeführung über den Gehweg entlang der Straße „Am Waldbad“ zum westlich gelegenen Spielplatz verbessert werden. Eine direkte Anbindung aus dem Gebiet nach Westen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Die Planstraße wird als Mischverkehrsfläche für den Kfz-Verkehr, den Fuß- und Radverkehr ausgebaut. Die Verkehrsfläche entlang der Bahntrasse deckt außerdem den Flächenbedarf für Baumstandorte mit Retentionsbeeten ab. Zudem können hier ergänzende Stellplätze für Besucher integriert werden. Der Stellplatzbedarf für die geplante Wohnbebauung wird auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Die konkreten Bedarfe und Nachweise können jedoch erst auf der nachgelagerten Umsetzungsebene bestimmt werden. Ergänzend kann die Einrichtung einer Mobilstation am nördlichen Eingang zum Plangebiet erfolgen. Diese begünstigt die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie den Zugang zu gemeinschaftlich geteilten Mobilitätsformen.
Forderung eines Schallgutachtens	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Schallgutachten erstellt worden, das sowohl die Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße und Schiene), des Sportlärms als auch der durch die Planung neu hinzukommenden Verkehrsbelastungen betrachtet. Auf die detaillierten Ausführungen im Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan sowie die Begründung wird verwiesen. Für die schalltechnische Untersuchung ist die Lärmvorbelastung sowie die prognostizierte Verkehrsbelastung aus der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegt worden. Zum Schutz der geplanten Bebauung vor dem durch die Bahnlinie erzeugten Lärm, werden, gegliedert nach der zu erwartenden Belastung, passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch bauliche Maßnahmen sind auf dieser Grundlage innerhalb der Wohngebäude ge-

Fragestellungen	Antworten der Verwaltung
	sunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Durch festgesetzte Lärmpegelbereiche kann das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile der Gebäude ermittelt werden. Auch für die Außenwohnbereiche der geplanten Gebäude sind festgesetzte maximale Lärmpegel ggf. durch bauliche Maßnahmen einzuhalten. Das Plankonzept nimmt durch die Anordnung der Baukörper entlang der Bahnlinie bereits auf die Immissionssituation Rücksicht. Es wird auf die abschirmende Wirkung der geplanten Baukörper für die dahinterliegenden Außenwohnbereiche sowie die bestehenden Wohngebiete hingewiesen. Der Immissionsrichtwert gemäß 18. BImSchV für die benachbart gelegenen Sportanlagen wird an allen geplanten Wohnhäusern eingehalten. Mit der Wohngebietsentwicklung werden neue Verkehre hinzukommen, die unter Berücksichtigung der geplanten Gebietserschließung durch bzw. entlang vorhandener Wohngebiete dort zu einer Erhöhung vorhandener Verkehrslärmpegel führen können. Für die Bewertung von planinduziertem Verkehrslärm hat der Gesetzgeber kein Regelwerk erlassen. Zur Wertung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird daher die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit liegen gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm bei Einhaltung der Mischgebietswerte der 16. BImSchV vor. Eine Gesundheitsgefährdung wird ab Pegeln von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts angenommen. Eine Pegelsteigerung um 3 dB(A) und mehr gilt gemäß 16. BImSchV als relevant. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass Pegelveränderungen ab einer Größenordnung von 2 – 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden können. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden an einzelnen Immissionsorten im Bestand teilweise überschritten. In der schalltechnischen Untersuchung des planinduzierten Verkehrslärms zeigt sich, dass die Pegelsteigerungen durch den prognostizierten Kfz-Verkehr des Plangebiets an der bestehenden Bebauung maximal 0,2 dB(A) betragen. An fünf Immissionsorten kann sich die Lärmbelastung durch Schienen- und Straßenverkehr aufgrund der Abschirmung der geplanten Gebäude sogar um bis zu 11,6 dB(A) verringern. Werden diese Ergebnisse auch vor dem Hintergrund der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingeordnet, zeigt sich, dass weder eine relevante Pegelsteigerung von 3 dB(A) noch die gemäß Rechtsprechung anzunehmende Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) an der Bestandsbebauung durch die Planung erreicht werden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zum Schallschutz und der städtebaulichen Gliederung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Für die bestehenden Wohnnutzungen kommt es durch die Planung lediglich zu geringfügigen Pegelsteigerungen im nicht wahrnehmbaren Bereich. Die Planung führt zudem nicht zur erstmaligen Überschreitung der Wohngebietswerte der 16. BImSchV an einzelnen Immissionsorten. Im Ergebnis hat die vorliegende Planung keine relevanten Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft. An sechs Immissionsorten liegen teilweise Vorbelastungen oberhalb der MI-Werte der 16. BImSchV vor. Die infolge der Planung prognostizierten Pegelzunahmen liegen bei 0,1 dB(A) am Tag und führen gleichzeitig nicht dazu, dass die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV erstmalig überschritten werden. Für diese Immissionsorte wird somit ebenfalls keine neue Konfliktlage geschaffen. In Teilbereichen kann sogar eine Pegelminderung des Verkehrslärms erreicht werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung hinsichtlich der Lärmbelastung werden daher nicht gesehen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Die laufende Nummerierung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
1.4 UMWELT-AMT **Untere Naturschutzbehörde** Schreiben vom 08.11.2023	1. Artenschutz In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist im weiteren Verfahren fachgutachterlich zu prüfen und darzulegen, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist, und ob ggf. ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 Abs. 1 Ziffer 1–3 BNatSchG durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann. Das Fachgutachten ist entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 zu erstellen. Aufgrund der Lebensraumausstattung sind insbesondere die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Zauneidechse zu untersuchen. Bezüglich der Artengruppen Fledermäuse und Vögel reicht eine worst-case-Betrachtung. Hierzu sind die vorhandenen Gebäude, die zum Abriss vorgesehen sind, sowohl von innen als auch von außen auf ihre Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu untersuchen. Hierbei ist durch eine Begehung insbesondere zu prüfen, ob sich in bzw. an den Gebäuden Vogelnester oder Wochenstuben befinden. Sofern die Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden ist zu prüfen, ob die geplante Bebauung zu einer Beschädigung oder Zerstörung dieser führen wird. Da das Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden kann ist hier eine Kartierung als Grundlage für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbote erforderlich (Untersuchungsumfang s. Anlage 1). Die zu untersuchenden Standorte sind mit einem Fachplanungsbüro festzulegen. Anhand des Fachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz ist zu prüfen, ob noch weitere planungsrelevante Arten anderer Artengruppen zu untersuchen sind. Sollten bei den Begehungen vor Ort weitere planungsrelevante Arten anderer Tierartengruppen festgestellt werden, sind diese in die Untersuchung einzubeziehen und ggf. entsprechende Kartierungen durchzuführen.	Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde mit den Hinweisen und Anregungen zum Artenschutz, zum Landschaftsplan und zu Waldbereichen wird **zur Kenntnis genommen**. Den Anregungen wird **teilweise gefolgt**. <u>Artenschutzfachbeitrag</u> Der geforderte artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist erstellt worden und wird den Planunterlagen zum Entwurf beigefügt. Das Artenspektrum wurde unter Berücksichtigung der Hinweise und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Heranziehen verschiedener Fachdaten, einer faunistischen Untersuchung sowie eigener Begehungen der Fachgutachter ermittelt. Eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung der Artengruppe Fledermäuse durch den baubedingten Abbruch der Bestandsgebäude mit potenziell geeigneten Tagesverstecken konnte nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund benennt das Gutachterbüro artspezifische Vermeidungsmaßnahmen. Die artenschutzrechtlich relevanten Gebäudeteile sind vor Abbruch durch art- und sachkundige Fachleute auf einen Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Wenn feststeht, dass potenzielle Quartiere nicht besetzt sind, werden diese bis zum Abbruch verschlossen. Sollten sich Hinweise auf Quartierfunktionen ergeben, werden in angrenzenden Bereichen Ersatzquartiere angebracht. Details sind auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung Vorkommen gebüschbrütender Vogelarten möglich. An den Gebäuden konnte jedoch keine Nutzung durch Vögel festgestellt werden. Durch die gesetzlichen Regelungen des § 39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie das Vorhandensein wesentlich geeigneterer Strukturen für die vorkommenden Arten im benachbarten Grünzug wird eine Beeinträchtigung essenzieller Habitatbestandteile sowie eine Tötung von Nestlingen oder eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Vögel ausgeschlossen. Da die Gebäude

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog den Bestimmungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) in Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Die erforderlichen Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Darüber hinaus ist die Bereitstellung der zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen vor dem Satzungsbeschluss in einem Folgemaßnahmenvertrag zwischen der Stadt, dem Investor und dem Grundstückseigentümer verbindlich zu regeln.	theoretisch wenige Nischen aufweisen, die sich auch für eine Nestanlage eignen würden, wird die Bauzeitenbeschränkung gemäß § 39 BNatSchG auch als Vermeidungsmaßnahme aufgenommen und zur Sicherheit auch auf den Abriss von Gebäuden ausgeweitet. Demnach hat die Baufeldfreimachung, also die Beseitigung von im Plangebiet vorhandenen Gehölzen sowie der Abbruch der Gebäude im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Durch die Maßnahme kann auch eine Betroffenheit von Fledermäusen durch die geplante Baufeldfreimachung ausgeschlossen werden. Aufgrund der benachbarten Lage des Plangebiets zur Bahnlinie ist eine gezielte Untersuchung zur Erfassung von Zauneidechsen durchgeführt worden. Hierbei konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden, ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit im Bereich des Plangebiets ist somit ausgeschlossen. Die benannten Vermeidungsmaßnahmen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt.
	2. Auswirkungen auf den Landschaftsplan In einem gesonderten Kapitel der Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Landschaftsplan Bielefeld – Senne darzulegen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan mit seinen widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen außer Kraft. Dies betrifft das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Landschaft“ sowie den Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind in Text und Karte darzustellen. Die Abgrenzung zwischen Bebauungsplan und Landschaftsplan ist der unteren Naturschutzbehörde vorbehalten und daher mit ihr abzustimmen.	<u>Landschaftsplan</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplans Nummer I/S 71 mit Rechtskraft der Bauleitplanung außer Kraft tritt. Ein entsprechendes Kapitel wurde in die Begründung aufgenommen. Die Änderung des Landschaftsplans in diesem ca. 8,0 m schmalen Streifen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden und wird mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans wirksam. Auf die Darstellung der neuen Abgrenzung in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.
	3. Festsetzung von Waldbereichen Die südlich gelegenen Waldbereiche sind als Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Ziffer 18 b BauGB) festzusetzen.	<u>Waldbereiche</u> In Abstimmung mit dem Regionalforstamt OWL ist nach Einmessung der Kronentraufbereiche der südlichen Gehölzbestände keine Festsetzung als Wald erforderlich, wenn im Grenzbereich zum benachbarten Wald Nebenanlagen ausgeschlossen werden. Hierdurch sollen erhebliche Bodeneingriffe im Wurzelraum vermieden werden. Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt zudem einen zusätzlichen Abstand zum Waldbestand. Die überhängenden Kronenbereiche werden zum Erhalt festgesetzt. Die entsprechenden Festsetzungen, um den südlichen Waldbestand zu sichern, werden im Bebau-

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		ungsplan berücksichtigt. Von einer Festsetzung der Kronenbereiche als Wald kann daher abgesehen werden.
1.4 UMWELTAMT **Untere Wasserbehörde (Grundwasser)** Schreiben vom 08.11.2023	Grundwasserschutz/WSG Im Bereich des B-Plan-Gebietes können zumindest temporär hohe Grundwasserstände (bis 1 m unter Geländeoberkante) vorliegen. Es wird somit empfohlen, Keller wasserdicht („weiße Wanne“, „WU-Wanne“) herzustellen. Kellerfenster und -schächte sollten durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser geschützt werden. Zur Schonung der Grund- und Trinkwasserressourcen sowie der Oberflächengewässer ist zu prüfen, in wie weit anfallendes Niederschlagswasser vor Ort genutzt werden kann. Hierzu bieten sich beispielsweise (dezentrale) Zisternen an, die eine Nutzung der Niederschlagswässer z.B. zur Grünbewässerung und Toilettenspülung ermöglichen.	Der Hinweis auf ggf. vorliegende hohe Grundwasserstände **wird zur Kenntnis genommen**. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird eine Empfehlung zur wasserdichten Ausführung von Kellern sowie bauliche Maßnahmen zu Schutz gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser aufgenommen. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Für die verschiedenen Grundstücks- und Bauformen wurde auf Grundlage der Ergebnisse des Baugrundgutachtens beispielhaft der Nachweis erbracht, dass die erforderlichen Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken geschaffen werden können. Auf das Entwässerungskonzept als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen. Die weitergehende Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen möglich. Entsprechende Maßnahmen wie die Sammlung in Zisternen kann bedarfsabhängig in der Umsetzung geprüft werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen derartige Maßnahmen nicht aus.
1.4 UMWELTAMT **Untere Abfallbehörde** Schreiben vom 08.11.2023	Altlasten und Altstandorte Mit dem Grundstück Am Waldbad 60 ist ein Großteil des Plangebiets im Altlastenkataster als Verdachtsfläche erfasst (AS 414). Dabei handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Schuhfabrik, die 1951 errichtet wurde. Diese Nutzung ist als uneingeschränkt altlastenrelevant einzustufen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind daher altlastentechnische Untersuchungen mit einer Bewertung hinsichtlich der geplanten Nutzung vornehmen zu lassen (Nachweis der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Das erforderliche Untersuchungskonzept sollte vorab zwischen Gutachter und Umweltamt abgestimmt werden. Zudem ist im weiteren Verfahren für das Plangebiet ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Dies soll für die Phasen der Baureifmachung sowie der Erschließungsarbeiten Mengen und Verbleib von aus- und eingebauten Böden im Plangebiet darstellen. Ziel ist die frühzeitige Klärung von Zwischenlagermöglichkeiten, eine hohe Verwertungsquote sowie die Schonung von Deponieraum. Grundlage ist u.a. das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) bzw. die dort festgeschriebene	Die Hinweise und Anregungen der Unteren Abfallbehörde hinsichtlich vorhandener Altlastverdachtsflächen und der Verwertung der Böden werden **zur Kenntnis genommen**. Den Anregungen wird **teilweise gefolgt**. Die geforderte Altlastuntersuchung ist durch ein Fachbüro durchgeführt worden und wird in der Offenlage als umweltrelevante Information ausgelegt. Im Außenbereich der ehemaligen Schuhfabrik sind die altlastenrelevanten Flächen (Tankstelle, Öltank, Füllstutzen Heizöltank) mittels Rammkernbohrungen untersucht worden. In den Bodenproben wurden keine Schadstoffbelastungen festgestellt. Im Rahmen der Untersuchung der Gebäudesubstanz wurden an unterschiedlichen Stellen altlastrelevante Einbauten und Baumaterialien festgestellt, die separat bzw. unter Schutzmaßnahmen auszubauen und zu entsorgen sind. Zu den Baustoffen gehören mehrere Kunststofftankbehälter, Gussasphaltplatten mit erhöhten PAK-Gehalten sowie in geringem Umfang asbesthaltige Baustoffe. Auf die detaillierten Ausführungen in der Altlastuntersuchung aus September 2024 wird verwiesen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Abfallhierarchie (Verwertung vor Beseitigung).	Aufgrund der Nutzung durch die Boulderhalle waren nicht alle Gebäudeteile im Zuge der ersten Untersuchung zugänglich. Ab März 2025 konnten auch für den südöstlichen Gebäudeteil Nachuntersuchungen zur Schadstoffbelastung und zur Nutzungsverträglichkeit erfolgen. Auch im Bereich der Halle sind dabei asbesthaltige Baustoffe festgestellt worden. In den durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen sind insgesamt keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen durch die vormalige Nutzung festgestellt worden. Nach dem Rückbau sind somit keine nutzungsbedingten Belastungen auf dem Grundstück zu erwarten. Am 22. April 2025 wurde die ehemalige Boulderhalle durch einen Großbrand zerstört. Die Schadstoff- und Gefährdungsuntersuchung aus April 2025 betrachtet auch den Brandschaden. Die weitere Vorgehensweise für die Entsorgung der Brandrückstände ist im weiteren Verfahren mit dem Umweltamt und den entsprechenden Entsorgungseinrichtungen abzustimmen. Eine tiefgründige Belastung des Bodens durch den Brandschaden ist u. a. aufgrund der massiven Bodenplatte und der verwendeten Löschmittel gemäß Gefährdungsabschätzung nicht zu erwarten. Weitere Folgen oder Einschränkungen für die Bauleitplanung werden nach aktuellem Stand daher nicht erwartet. Im Ergebnis ist aus fachgutachterlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand daher die Nutzungsverträglichkeit für eine Wohnbebauung gegeben. Die Anregung zur Erstellung eines Bodenmanagementkonzeptes wird an den Investor weitergleitet, sodass dieser entsprechende Abstimmungen mit dem Umweltamt führen kann. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.
1.4 UMWELTAMT **Untere Bodenschutzbehörde** Schreiben vom 08.11.2023	Geothermie Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW in einem hydrogeologisch kritischen (sensiblen) Bereich. Geplante Geothermie-Anlagen sind aller Voraussicht nach zumindest bis 100 m Bohrtiefe durchführbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund von unvorhersehbaren Bohrrisiken immer zu Bohrtiefenbeschränkungen (auch unter 100 m Bohrtiefe) kommen kann. Bohrungen, die mehr als 100 m tief in den Boden eindringen sollen, müssen gem. § 127 Abs. 1 BBergG der Bergbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) angezeigt werden. Bodenschutz	Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde zum Geothermieeinsatz und zu schutzwürdigen Böden werden **zur Kenntnis genommen**. Das Konzept zur Versorgung des geplanten Quartiers sieht den Einsatz von Wärmepumpen zur Wärmeversorgung der Gebäude vor. Dabei sollen soweit möglich Luft-, Wasser- oder Erdwärmepumpen zum Einsatz kommen. Die Hinweise bezüglich möglicher Bohrtiefen und Anzeigepflichten werden an die Projektausführenden weitergegeben und sind im Rahmen der weiteren Detailplanung zu berücksichtigen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen.	
1.4 UMWELT-AMT **Untere Wasserbehörde (Oberflächengewässer)** Schreiben vom 08.11.2023	Gewässerökologie Es sind keine Gewässer im Plangebiet vorhanden. Hochwasserschutz Nicht betroffen. Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das benachbarte Baugebiet entwässert im Trennsystem über die E 11/16 in den Toppmannsbach. Im Plangebiet ist keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden. Die Möglichkeiten für private Versickerungen ist bei der Aufstellung des Entwässerungskonzeptes zu prüfen. Grundsätzlich sind geeignete Bodenverhältnisse zur Versickerung vorhanden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Entscheidung, welche Form der Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen ist, darzulegen. Die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen sind unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu erläutern. Sofern das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das hydrogeologische Gutachten dem Bebauungsplan zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten beizulegen. Zudem stellt sich für den nördlichen Bereich des Bebauungsplans die Frage, ob ausreichend große Flächen für eine Versickerung zur Verfügung stehen. Die Entwässerung der Stichstraße ist ebenfalls nachzuweisen. Von einer Behandlung des Niederschlagswassers kann bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone unter den gegebenen Voraussetzungen abgesehen werden. Ein Entwässerungskonzept inkl. Baugrundgutachten liegt noch nicht vor. Es ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und sollte einen Überflutungsnachweis für Grundstücke > 800m² und Aussagen zum Notüberlauf der Versickerungsanlagen enthalten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Erschließungsanlagen zu planen und die erforderlichen Flächen und Durchleitungs-	Die Stellungnahme und Hinweise zur Entwässerung werden **zur Kenntnis genommen**. Den Anregungen wird **teilweise gefolgt**. Das Entwässerungskonzept ist auf Grundlage des Baugrundgutachtens parallel zum Planverfahren erstellt worden. Auf Grundlage der Boden- und Grundwasserverhältnisse gemäß Baugrundgutachten sind die Möglichkeiten für die private Versickerung des Niederschlagswassers geprüft worden. Exemplarisch konnte der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken geschaffen werden können. Die Entwässerung der Planstraße kann ebenfalls über Retentionsrinnen und die Versickerung in den straßenbegleitenden bepflanzten Mulden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen. Aufgrund der topografischen Neigung des Plangebiets von Nordosten in Richtung Südwesten sieht das Entwässerungskonzept zum Schutz vor Überflutungen durch außergewöhnliche Regenereignisse außerdem die Anlage von drei Notwasserwegen zur Ableitung von Niederschlagswasser vor. Die Entwässerungseinrichtungen münden im Süden in den Grünzug entlang des Topmannsbachs und sichern damit die schadlose Ableitung anfallenden Niederschlagswassers. Berechnungsgrundlage für die Entwässerung ist ein 100-jährliches Regenereignis. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen Festsetzungen zur Freihaltung und Zweckbestimmung der Flächen für die Notwasserwege im Bereich der privaten Grundstücke sowie die Umgrenzung der Flächen zur Sicherung entsprechende Leitungsrechte. Die Festlegung der konkreten Ausführung des Notwasserwegs erfolgt im Rahmen der Umsetzung. Möglich ist die Anlage einer Mulde oder der Einsatz von Kantsteinen zur Wasserleitung. Die drei festgesetzten Bereiche zur Ableitung des Niederschlagswassers (Notwasserwege) sind so auszubilden, dass andere Flächen Dritter nicht durch abfließendes Wasser beeinträchtigt werden. Dafür sind im Entwässerungskonzept insbesondere zur angrenzenden Bestandsbebauung die erforderlichen Rand- und Sohlhöhen des Notwasserwegs bestimmt worden. Auf die Ausführungen im Erschließungs- und Entwässerungskonzept als Anlage zur Begründung wird ausdrücklich verwiesen. Ergänzend sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke grundsätzlich durch geeignete konstruktive Maßnahmen

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	rechte zu sichern. Die Umsetzbarkeit der entwässerungstechnischen Erschließung ist anhand einer Vorplanung vor Rechtskraft des Bebauungsplans nachzuweisen. Es sind daher ausreichend große Flächen für die Regenrückhaltung (und Regenklärung) mit der Festsetzung „Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser…“, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zu sichern. Hinweise 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. Vor Baubeginn ist die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Versickerungen sollten dezentral erfolgen, so dass die Wasserrechte bezogen auf jeweils einen Eigentümer/eine Eigentümergemeinschaft erteilt werden können (die wasserrechtliche Erlaubnis muss vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen). Für eine Direkteinleitung in den Toppmannsbach ist im Rahmen der Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Sowohl für bestehende als auch für die geplante Bebauung ist das Durchleitungsrecht für die Niederschlagswasserableitung zu sichern. Starkregen/Klimaanpassung Das Plangebiet weist bis auf eine Senke nördlich der Sporthalle keine Besonderheiten auf (siehe Anlage 2). 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, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Die Entwässerung der Oberlieger darf nicht zu einer Verschärfung der Abflusssituation für Unterlieger führen. Zur Umsetzung des Klimaanpassungskonzeptes (auch im Bestand) und Betrachtung der Varianten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102-4 schlagen wir folgende Maßnahmen vor: • Begrünung von Dachflächen	überflutungssicher ausgestaltet werden. Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe über der Straßenoberfläche angeordnet werden. Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, das heißt Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die konkrete Ausgestaltung ist auf Grundlage des Entwässerungskonzept und der Vorplanung der Erschließung unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse im Zuge der Umsetzung festzulegen. **Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen**. Im Ergebnis kann auf eine Ableitung des Regenwassers durch separate Regenwasserkanäle sowie auf eine separate Festsetzung von Flächen für die Regenrückhaltung unter Verweis auf das vorstehend beschriebene Entwässerungskonzept verzichtet werden. Auf die Ausführungen zum Entwässerungskonzept in der Begründung und den Anlagen und Fachbeiträgen zum Bebauungsplan wird ergänzend verwiesen. Das Entwässerungskonzept ist im Zuge der Erarbeitung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. Für die Baugrundstücke wird im Bebauungsplan ein Versickerungsgebot festgesetzt. Die Flächen für Notwasserwege werden im Rahmen der Bauleitplanung gesichert. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten, zudem werden die Flächen für zu sichernde Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger festgesetzt. Ergänzend enthält das Entwässerungskonzept eine Vorplanung der Endausbauhöhen für die Verkehrsflächen sowie die Notwasserwege. Die Bemessung und Auswahl der Form der Versickerungseinrichtungen erfolgt in Abhängigkeit zum Grundwasserstand und der abschließenden Grundstücksteilung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Konkrete Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden auf Ebene der Bauleitplanung daher nicht festgesetzt. Der Hinweis auf die wasserrechtliche Erlaubnis vor Baubeginn wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwässerungsvorplanung ist bei der Dimensionierung der Notwasserwege ein 100-jährliches Starkregenereignis zugrunde gelegt worden. Im Bebauungsplan werden darüber hinaus weitere Maßnahmen

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	• Verringerung baulicher Verdichtung, z. B. Festsetzung maximaler GRZ von 0,4 • Dezentrale Versickerung und Verdunstung • Dezentraler Rückhalt, z. B. in Verbindung mit Regenwassernutzung • Schaffung von Retentionsflächen für Starkregenereignisse, ggf. mit multifunktionaler Nutzung • Entsiegelung von befestigten Flächen Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes, sofern vor Rechtskraft des Bebauungsplanes die Machbarkeit der entwässerungstechnischen Erschließung nachgewiesen wird. Erst nach Vorliegen der konkreten Erschließungsplanung und eines abgestimmten Entwässerungskonzeptes kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	festgesetzt, die die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser begünstigen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen und die Vorgartenbereiche sowie Zufahrten und Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten. Für das Plangebiet wird eine maximale GRZ von 0,4 mit den nach BauNVO geltenden Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt. Lediglich im Bereich der Mittelhäuser der Hausgruppen kann aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse im Norden des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen im Sinne einer sinnvollen Grundstücksnutzung ausnahmsweise eine höhere GRZ zugelassen werden. Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Verkehrsflächen sowie des Verkehrsbegleitgrüns werden zudem mit Staudenbepflanzungen begrünt. Zusammenfassend werden die inhaltlichen Anregungen zur Wasserwirtschaft in Bezug auf den Bebauungsplan in den Planunterlagen wie dargelegt aufgegriffen. Das Planverfahren soll auf Grundlage der zum Entwurf weiterentwickelten Planung fortgeführt werden.
1.17 UNTERE DENKMAL-BEHÖRDE Schreiben vom 15.12.2023	Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Im B-Plan ist der Hinweis zu Bau- und Bodendenkmalschutz unter Allgmeine Ziele und Zwecke sowie Textliche Festsetzungen zu ersetzen: „Bau- und Bodendenkmalschutz“ 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals	Die Stellungnahme der Unteren Denkmahlbehörde wird **zur Kenntnis genommen** und der Hinweis zu Bau- und Bodendenkmalschutz in den Planunterlagen aktualisiert.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	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)."	
2.5 EISENBAHN-BUNDESAMT Schreiben vom 13.11.2023	Es ist sicherzustellen, dass die Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Andernfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Auskunft über die Zweckbestimmung der o. g. Fläche erteilt die DB Immobilien -Region West-, Erna-Scheffler-Str. 5 in 51103 Köln. Hinsichtlich der Grenzbebauung sind u.a. die Vorschriften des § 6 BauO NRW zu beachten. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG -Regionalbereich West-, Hansastr. 15 in 47058 Duisburg als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen. Abschließend stelle ich fest, dass aktuelle zulassungsrechtliche und raumbedeutsame Planungen der Eisenbahnen des Bundes im betroffenen Bereich, die über bereits festgestellte Planungen hinausgehen und mit Ihrer Planung unmittelbar kollidieren könnten, hier nicht bekannt sind. Hierzu sollte sich ggf. ebenfalls auch die DB Netz AG äußern. <u>Die folgenden Hinweise bitte ich zu berücksichtigen:</u> • Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen. • Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen** und den Anregungen **wird gefolgt**. Die von der Planung betroffenen Flurstücke unterliegen keinen Bahnbetriebszwecken. Die DB Immobilien ist im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt worden. Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wird die DB NetzAG (jetzt DB InfraGO) beteiligt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere zulassungsrechtliche und raumbedeutsame Planungen der Eisenbahn, die einen unmittelbaren Konflikt mit der vorliegenden Planung darstellen würden, nicht bekannt sind. Ansprüche durch Immissionen aus den planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen sind ausgeschlossen. Die Hinweise bezüglich erforderlicher Sicherheitsmaßnahmen im Zuge von Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung mit den verantwortlichen Bahnbetrieben abgestimmt.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung, etc., sind von der Infrastrukturbetreiberin, bzw. von der DB Immobilien anzugeben.	
2.5 a DEUTSCHE BAHN AG, DB IMMOBILIEN Schreiben vom 15.12.2023	Östlich des Plangebiets verläuft angrenzend die Bahnstrecke 2960 Paderborn – Brackwede, Bahn-km ca. 35,25 – 35,47. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten: Es wird geplant, die Strecke 2960 teilweise zweigleisig und elektrifiziert auszubauen. Infolgedessen wird es zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen (geplant sind 3 statt 2 Züge/Richtung/Stunde) kommen.	Die Stellungnahme der DB Immobilien zum Bebauungsplan Nummer I/S 71 wird **zur Kenntnis genommen**. Den Anregungen wird **teilweise gefolgt**. Der Hinweis auf einen zukünftigen möglichen zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke wird **zur Kenntnis genommen**. Es wird festgehalten, dass die Realisierung des erhöhten Verkehrsaufkommens in abhängiger Verbindung mit dem geplanten Ausbau der Strecke steht. Gemäß aktuellem Kenntnisstand ist der Stadt Bielefeld im vorliegend relevanten Abschnitt der Bahnstrecke kein Planfeststellungsverfahren zum Streckenausbau bekannt. Die Bahn verweist lediglich auf Ausbaupläne. Insofern wird kein Erfordernis gesehen, über das gemäß Schallgutachten ermittelte Maß hinaus, Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, die den potenziellen Ausbau der Bahnstrecke ohne konkrete Planbeschlüsse prophylaktisch berücksichtigen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung im Planverfahren sind die Zugbelastungszahlen der Deutschen Bahn für den Prognosehorizont 2030 zugrunde gelegt worden. Hinsichtlich der Schutzanforderungen der geplanten Wohnbebauung wird auf das Schallgutachten im Rahmen des Planverfahrens und die daraus abgeleiteten Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan verwiesen. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bahnstreckenertüchtigung oder -ausbau sind durch die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien oder andere Stellen zu gegebenem Zeitpunkt in einem separaten Verfahren zu klären und zu sichern.
	Wir empfehlen aufgrund der von dem Eisenbahnverkehr ausgehen Belastungen und der geplanten Ausbaumaßnahmen, die Entfernung des Bebauungsplanes zu unserer Grundstücksgrenze, um min. 5m zu erhöhen.	Die Empfehlung, die Entfernung zwischen zu entwickelndem Plangebiet und Bahntrasse zu erhöhen, wird **zur Kenntnis genommen**. Der Geltungsbereich wurde bewusst bis an das Bahngrundstück herangezogen, um den Konflikt zwischen den beiden Nutzungen in

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		Gänze abdecken, beurteilen und lösen zu können. Zudem kann auf diese Weise sichergestellt werden, welche Nutzungen entlang der Bahnlinie stattfinden dürfen. Aus dem gewählten Geltungsbereich ergeben sich gegenüber dem Bahnbetrieb folglich keine Einschränkungen. Die angeregte Verschiebung der Baukörper um weitere 5 Meter soll dazu beitragen die geplanten Wohnnutzungen vor Bahnimmissionen zu schützen. Sofern im Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den jeweiligen Baukörpern sichergestellt werden können, ist eine Baukörperverschiebung nicht notwendig. Es wird festgehalten, dass die städtebauliche Rahmenplanung die von dem Eisenbahnverkehr ausgehenden Belastungen bereits berücksichtigt. Direkt angrenzend an die Bahngrundstücke verläuft die Erschließungsstraße des Plangebiets. Zwischen der ersten Baureihe und der Trasse ist außerdem die Unterbringung der privaten Stellplätze vorgesehen, sodass ein größtmöglicher Abstand zwischen der Bahn und der geplanten Wohnnutzung entsteht. Die etwas großmaßstäblichere Bebauung entlang der Planstraße wirkt für die dahinterliegende kleinteilige Bebauung außerdem schallabschirmend. Durch die gewählte städtebauliche Anordnung erfolgt eine Ausrichtung der Außenwohnbereiche sowie der schutzwürdigen Wohn- und Schlafräume nach Westen bzw. teilweise nach Süden zur lärmabgewandten Seite. Durch die festzusetzenden überbaubaren Bereiche und das Erschließungssystem wird diese Gliederung darüber hinaus unterstützt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Gebäuden sicherzustellen, werden auf Basis des Schallgutachtens passive Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Gebäude festgesetzt. Der Immissionsschutz kann ohne ein weiteres Abrücken der Bebauung gut sichergestellt werden. Um im Sinne der zukünftigen Bewohner den Anteil der privaten Freiflächen nicht weiter zu reduzieren, wird von dem angeregten erhöhten Abstand zur Bahntrasse abgesehen. Für einen zukünftig geplanten zweigleisigen Ausbau der Strecke bestehen östlich Flächen auf den Parzellen der Bahn.
	• Seitens der Anlagenverantwortlichen für Fahrbahn/Oberbau und der Leit- und Sicherungstechnik ist der Bahnübergang für die Zu- und Abfahrten des neuen Wohngebiets und für das daraus resultierende Verkehrsaufkommen nicht geeignet. Der Bebauungsplan befindet sich in unmittelbarer Nähe des technisch gesicherten Bahnübergangs in Bahn-km 35,47 der Strecke 2960. Sowohl während Baumaßnahmen, als	Die Stadt Bielefeld geht unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet davon aus, dass der Knotenpunkt mit Bahnübergang für eine sichere und verträgliche Abwicklung des Verkehrs geeignet ist. Das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Verkehrsgutachten stellt nur eine sehr geringe durch das Plangebiet induzierte Zunahme des Verkehrs auf der Straße Am

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	auch im Endzustand ist sicherzustellen, dass ein Rückstau am benachbarten Bahnübergang ausgeschlossen werden kann und die Sicht auf die Blinklichtsignale und Andreaskreuze nicht beeinträchtigt wird.	Waldbad und damit im Bereich des gesicherten Bahnübergangs fest (s. Kap. 5 Prognose-Planfall der Verkehrsuntersuchung). Insbesondere auch mit Blick auf die geringe Zahl der zu erwartenden LKW-Verkehre wird nur von einer geringfügigen Beeinflussung der Verkehrsabläufe ausgegangen. Für die Anbindung der Planstraße wird eine sehr gute Qualität (QSV A) der Abläufe am Knotenpunkt ermittelt. Ggf. erforderliche Anpassungen der straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen erfolgen durch das zuständige Fachamt. Die Einsehbarkeit der Beschilderungen und Signalanlagen ist dauerhaft sicherzustellen.
	• Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Bitte beachten Sie hierbei die zusätzliche erhöhte Prognose. Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 2960 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.	Die Belange der Bahn sind im Zuge der Ausbauplanung zu berücksichtigen und werden mit den zuständigen Dienststellen der Bahn abgestimmt. Die Hinweise zur Sicherheit des Eisenbahnverkehrs bezüglich Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sowie Anpflanzungen im Bereich von Bahnanlagen werden **zur Kenntnis genommen** und sind im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen.
	• Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. • Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. • Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. • Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnah-	Die baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten, Abstandserfordernisse können innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs sichergestellt werden. Die Entwässerungsplanung sieht keine Ableitung des anfallenden Wassers auf oder über Bahngrundstücke vor. Auf das Entwässerungskonzept als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen. Im Rahmen des Freiraumkonzepts ist die Einfriedung des Plangebiets entlang des Bahngrundstücks durch eine schmale einreihige Schnitthecke sowie eine Zaunanlage vorgesehen. Da es sich bei der Verkehrsfläche inklusive der straßenbegleitenden Grünstrukturen um öffentliche Flächen handelt, sind erforderliche Pflegemaßnahmen oder ggf. Rückschnitte von Pflanzen sachgerecht durch die Stadt auf der betrieblichen Ebene sichergestellt. Die Stadt wird die konkreten Pflanzmaßnahmen auf der Umsetzungsebene mit der Deutschen Bahn AG abstimmen und diesbezüglich auf die Bahn AG

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	men (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. • Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen, insbesondere in Bezug auf die Bauausführung, vor. Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.	zu gegebenem Zeitpunkt zukommen. Eine Gefährdung und/oder Störung des Bahnbetriebs kann aus Sicht der Stadt demnach ausgeschlossen resp. ggf. im Rahmen der Unterhaltung sachgerecht unterbunden werden. Auf Ebene der Bauleitplanung wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.
2.7a BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD/DEZ. 33B Schreiben vom 29.11.2023	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 keine Bedenken. Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde) Das regionalplanerische Anpassungsverfahren gem. § 34 LPlG muss für die vorbereitende Bauleitplanung noch durchgeführt werden. Ein Abschluss dieser Bauleitplanung kann erst nach einem positiven Ausgang dieses Anpassungsverfahrens erfolgen. Aus den vorgenannten Gründen werden daher vorsorglich Bedenken gegen die o.a. Bauleitplanung erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende regionalplanerische	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen.** Der vorbereitende Bauleitplan soll im Zuge der Erweiterung von Wohnbauflächen gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Regionalplan OWL stellt das Gebiet weiterhin als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Vom regionalplanerischen Anpassungsverfahren gemäß § 34 LPlG soll daher, auch vor dem Hintergrund des 4. Gesetzes zur Änderung des Landesplanungsgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 28. Mai 2024, abgesehen werden.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Anpassung gem. § 34 LPlG aus dieser Stellungnahme nicht hergeleitet werden kann.	
2.8 LANDESBETRIEB WALD UND HOLZ NRW, REGIONALFORSTAMT OWL Schreiben vom 21.12.2023	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 sind forstbehördliche Belange betroffen. Im östlichen Bereich entlang der Bahnlinie und im nordwestlichen Teil werden Eichenwald-Flächen durch andere Nutzungen überplant. Aufgrund der planerischen Gegebenheiten ist festzustellen, dass ein formaler Ausgleich für den Waldverlust nicht gefordert werden kann. Der südliche Bereich des Plangebietes (Turnhalle) ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/S 2a Tp. 1 als Gewerbegebiet festgesetzt. Der neu überplante Bereich wird als Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft. Dennoch rege ich dringend an, die Planung so zu variieren, dass neben den zum Erhalt festgesetzten Bäumen weitere Teilbereiche der Waldflächen erhalten bleiben können. Insbesondere entlang der Bahnlinie könnte der Baumbestand langfristig als Sichtschutz dienen. Unabhängig von der rechtlichen Beurteilung rege ich weiterhin dringend an, einen Ausgleich für den Waldverlust im Plangebiet an anderer Stelle zu erbringen.	Die Anregungen des Landesbetriebs Wald und Holz NRW werden **zur Kenntnis genommen.** Den Anregungen wird **teilweise gefolgt**. In Abstimmung mit dem Regionalforstamt sind die Maßnahmen zum Schutz der gegenwärtig bestehenden Waldflächen abgestimmt worden, die auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden können. Im Ergebnis sind die Kronentraufen der angrenzenden Waldbereiche eingemessen worden und gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25BauGB zu erhalten. Zudem sind in einem 5,0 m tiefen Bereich entlang der Baumkronen Nebenanlagen auszuschließen. Hierdurch sollen erhebliche Bodeneingriffe im Wurzelraum vermieden werden. Die Baufenster berücksichtigen außerdem einen zusätzlichen Abstand zum Waldbestand. Ergänzend werden entlang der Erschließungsstraße, im Bereich der Stellplatzanlagen sowie je abgeschlossene 400 m² Baugrundstück Bindungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen festgesetzt.
2.12 STADTWERKE BIELEFELD GMBH, NETZINFORMATIONEN UND GEODIENSTE Schreiben vom 06.12.2023	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 der anstehenden Bauleitplanung berührt. Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind. Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Hinweise der Stadtwerke Bielefeld werden **zur Kenntnis genommen** und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die Vorgabe, dass zur Energieversorgung keine fossilen Brennstoffe zum Einsatz kommen sollen, ist Teil des Energiekonzepts auf Ebene der Projektplanung. Präferiert wird ein dezentraler Ansatz mittels Wärmepumpen mit Luft-Wasser- oder Erdwärmetechnik. Das Thema Photovoltaik/Solarthermiepflicht wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (§ 42a BauO NRW) geregelt. Das Energiekonzept der Stadtwerke wird demnach auch im vorliegenden Plangebiet berücksichtigt. Die Empfehlung zur Energieversorgung mittels Wärmepumpe wird vor dem Hintergrund des Energiekonzeptes der Stadtwerke in die Begründung aufgenommen.

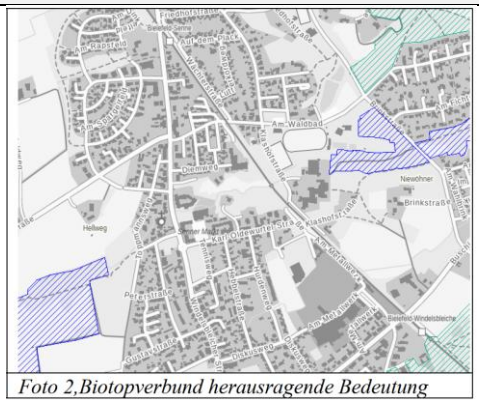
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. *Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende 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 Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung • durch eine dezentrale Wärmeversorgung mittels Wärmepumpe(n).“ Wärmepumpen bieten die Möglichkeit einer effizienten und klimafreundlichen Versorgung. Aufgrund der Lage der zu versorgenden Gebäude im betrachteten Gebiet sowie der umgebenden, existierenden Versorgungsstruktur eignet sich diese Technologie sehr gut für den Einsatz in dem betrachteten Gebiet. Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.	
2.12 STADTWERKE BIELEFELD GMBH, NETZ-INFORMATIONEN UND GEODIENSTE Schreiben vom 18.11.2024	Im Zuge der gegenwärtig erfolgenden Konkretisierung der Planunterlagen und der Vorbereitung der Entwurfsveröffentlichung möchten wir Ihnen mitteilen, dass es nunmehr erforderlich wird, eine Netzstation im Plangebiet aufzustellen. Wir bitten daher, den in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf durch Planzeichen und Gelbfärbung gekennzeichneten Standort gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - in der Größe von 3,00 x 5,00 m festzusetzen. Weiterhin bitten wir auch auf die zukünftige Leitungstrasse zu den Hinterbebauungen, die wir in der Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt haben, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**, der Anregung wird **teilweise gefolgt**. Die Errichtung einer Netzstation zur Sicherstellung der bedarfsgerechten Stromversorgung kann im Plangebiet erfolgen. Der angeregte Standort befindet sich jedoch gemäß Rahmenplanung im Bereich der Zuwegung für die Fußgänger zum südlich geplanten Wohngebäude sowie im Bereich des geplanten Notwasserwegs gemäß Entwässerungskonzept. Parallel zur Entwurfserarbeitung sind daher verschiedene denkbare Standorte für die Netzstation in Abstimmung mit den Stadtwerken geprüft worden (s. auch Schreiben vom 24.01.2025.

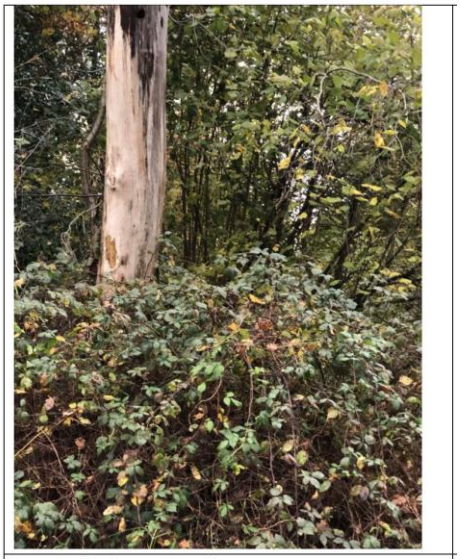
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.	Im Ergebnis wird festgehalten, dass im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (insbesondere Teilfläche WA 2) ausreichend Flächen für die Errichtung einer Netzstation zur Verfügung stehen. Flächen in diesem Bereich sind von den Stadtwerken im Rahmen der Abstimmung als geeignete Standorte vorgeschlagen worden. Der genaue Standort soll im Rahmen der Umsetzung unter Berücksichtigung des abschließenden Bebauungskonzeptes mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden, um im Rahmen der Angebotsplanung eine flexible Entwicklung der Baugebiete zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum einer einzelnen Entwicklungsgesellschaft. Die verantwortlichen Projektentwickler werden auf die Erforderlichkeit der Netzstation hingewiesen. Von einer Flächenfestsetzung für Versorgungsanlagen in der Planzeichnung des Bebauungsplans wird daher abgesehen. Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung für Nebenanlagen zur Energieversorgung gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO aufgenommen. Die Errichtung einer Trafostation ist demnach innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücken allgemein zulässig. Die erforderlichen Flächen zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließung der rückwärtigen Baumöglichkeiten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung werden im Entwurf zum Bebauungsplan festgesetzt.
2.12 STADTWERKE BIELEFELD GMBH, NETZ-INFORMATIONEN UND GEODIENSTE Schreiben vom 24.01.2025	Im Zuge der gegenwärtig erfolgenden Konkretisierung der Planunterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass es erforderlich wird, die von Ihnen eingetragene Netzstation im Plangebiet an einem anderen Standort vorzusehen. Wir bitten Sie daher, den in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf durch Planzeichen und Gelbfärbung gekennzeichneten Standort gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - in der Größe von 3,00 x 5,00 m festzusetzen und den von Ihnen gekennzeichneten Standort zu entfernen. Weiterhin bitten wir Sie, sofern noch nicht geschehen, auch auf die zukünftige Leitungstrasse zu den Hinterbebauungen, die wir in der Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt haben, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 18.11.2024 wird an dieser Stelle verwiesen.
2.13 MOBIEL GMBH	Wir bedanken uns für die bereits gute Beschreibung des ÖPNV-Angebots im Kapitel „Verkehr und Erschließung, Öffentlicher Per-	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen** und den **Anregungen gefolgt**.

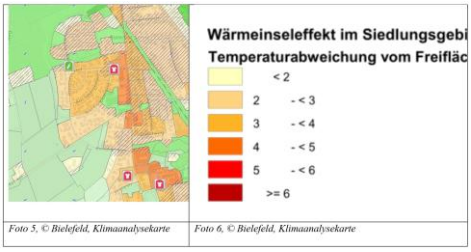
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Schreiben vom 16.11.2023	sonennahverkehr“ und von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans. moBiel begrüßt die städtebauliche Nachverdichtung durch die Errichtung eines neuen Wohnbauprojektes mit Anschluss an vorhanden Strukturen. Bitte korrigieren und ergänzen Sie im Kapitel 5.3 „Verkehr und Erschließung“ auf S. 18 folgenden Absatz mit den in kursiver Schrift und in gelb gekennzeichneten Wörtern/Sätzen. *(Redaktionelle Anmerkung: Der korrigierte Text zur Angabe des bestehenden ÖPNV-Angebots ist in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 5.3 d) berücksichtigt worden und wird im Sinne der Übersichtlichkeit hier nicht wiederholt wiedergegeben.)*	Die Begründung wird entsprechend angepasst.
2.22 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Schreiben vom 15.12.2023	Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes, um Baurecht für Wohngebäude zu schaffen. Der größte Teil des Plangebietes wurde bisher gewerblich genutzt, in Form nicht störenden Gewerbes. Nach unserer Kenntnis sind am Standort noch Gewerbebetriebe tätig, für die eine Umnutzung in Richtung Wohnen existenzbedrohende Folgen hätte. Darüber hinaus haben erst vor relativ kurzer Zeit Gewerbebetriebe den Standort verlassen. Das Bemühen um eine gewerbliche Nachnutzung ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen. Die Stadt Bielefeld hat einen großen Mangel an gewerblichen Flächen. Von mehr als hundert qualifizierten Anfragen pro Jahr kann weniger als zehn Unternehmen geholfen werden. Laut Auskunft der Verwaltung (Drucksache-Nr. 6263/2020-2025 vom 25.05.2023) summieren sich frei verfügbare Gewerbeflächen in Bielefeld auf weniger als einen Hektar. Deshalb beabsichtigt die Stadt, auch potenzielle „Gewerbeinseln“ und Arrondierungslagen nicht mehr ohne weiteres in Richtung einer wohnbaulichen Nutzung zu entwickeln. Vielmehr soll verstärkt auf wohnverträgliches Gewerbe gesetzt werden. Wir sehen in dem vorliegenden Fall die Möglichkeit, wohnverträgliches Gewerbe zu etablieren und im Sinne einer gemischten Stadtentwicklung Raum für eher kleinteilige Gewerbebetriebe zu schaffen. Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes läuft den städtebaulichen Zielen völlig zuwider. Vor dem Hintergrund der Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe bis hin zur möglichen Existenzbedrohung sowie einer Umwidmung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen in andere Nutzungen lehnen wir den vorgelegten Bebauungsplanentwurf ab und sprechen uns für eine gewerbliche Nutzung am Standort aus. In Kooperation mit der Wirtschaftsförderung, den Eigentümern und potenziellen Nutzern können am Standort sogar	Es wird **zur Kenntnis genommen**, dass die Industrie- und Handelskammer die Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe sowie die weitere Verknappung von Gewerbeflächen durch die Planung befürchtet und Bedenken gegen die Entwicklung von Bauflächen für ein allgemeines Wohngebiet erhebt. Den Anregungen wird **nicht gefolgt.** Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinen, isolierten Altgewerbestandort mit Anschluss an das Wohngebiet Am Waldbad. Zum Zeitpunkt des Planverfahrens war ein Teil der ursprünglichen Nutzung bereits brach gefallen, der südliche Bereich wurde mit der Boulderhalle einer Nach- bzw. Zwischennutzung zugeführt. Darüber hinaus befindet sich ein Wohnhaus ebenfalls in dem bisherigen Gewerbegebiet. Mit dem Planverfahren wird eine Neuordnung und bedarfsgerechte Innenentwicklung des Standorts angestrebt. Eine Anbindung an weitere gewerbliche Nutzungen oder ein Erweiterungs-/Arrondierungspotenzial für die Zukunft besteht aufgrund der Lage innerhalb entwickelter Wohngebiete nicht. Eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der Nutzungen im Umfeld nur unter starken Einschränkungen insbesondere hinsichtlich der zulässigen Emissionen sowie der Verkehrserzeugung möglich. Angesichts des grundsätzlichen Bedarfs an Gewerbe- und Wohnbauflächen ist eine gemischte Nutzungsentwicklung für das Plangebiet aus Sicht der Flächen- und Nutzungsstruktur bewertet worden. Das Plangebiet wird aus Sicht des Kfz-Verkehrs ausschließlich über die nördlich gelegene Straße Am Waldbad erschlossen. Aufgrund des konischen Grundstückszuschnitts sind gewerbliche Nutzungen mit größeren Baustrukturen insbesondere im nördlichen Bereich nur sehr eingeschränkt möglich. Eine Ansiedlung von Gewerbenutzungen im Süden würde hingegen die Lagequalitäten für

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	kurzfristig gewerbliche Nutzungen etabliert werden, die das umliegende Wohnen nicht wesentlich stören würden.	neue Wohnbauten im Übergang zum angrenzenden Naturraum belegen und der daraus resultierende Kfz-Verkehr die bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld sowie besonders eine ergänzende Wohnnutzung im nördlichen Bereich negativ tangieren. Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße sowie des bestehenden Flächenzuschnitts ist eine gemischte Nutzungsentwicklung in unterschiedlichen Gebäudestrukturen (kleinere Wohnbauten und größere Gewerbebauten) städtebaulich daher schwierig darstellbar. Die angestrebte Wohnbauentwicklung fügt sich in die umgebenden gewachsenen Strukturen ein und kann diese aus fachlicher Sicht folgerichtig weiterentwickeln. Die kleinmaßstäbliche Gebäudestruktur kann auf die schwierigen Zuschnittsbedingungen des Gebiets reagieren. Zudem sind gemäß § 4 BauNVO auch nicht störende gewerbliche Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich genehmigungsfähig. Der hohe Bedarf an Gewerbeflächen wird **zur Kenntnis genommen**, für die vorliegende Fläche wird aufgrund der genannten Prägung des Standortes und der Rahmenbedingungen jedoch eine Umwandlung des Gewerbegebiets in ein allgemeines Wohngebiet als vertretbar erachtet. Eine Wohnbauentwicklung entspricht den örtlichen Rahmenbedingungen, fügt sich in die gewachsene Struktur ein und reaktiviert die Fläche unter Berücksichtigung des Bedarfs an Wohnbauflächen und einem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden.
2.29 LWL – ARCHÄOLOGIE FÜR WESTFALEN AUSSENSTELLE BIELEFELD Schreiben vom 23.11.2023	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:	Es wird **zur Kenntnis genommen**, dass die vertretenen Belange mit dem in den Planunterlagen enthaltenen Hinweis auf die Meldepflicht von neu entdeckten Bodendenkmälern bereits hinreichend berücksichtigt werden. Der Stellungnahme **wird insofern gefolgt**, dass der Hinweis auf der Plankarte und in der Begründung durch den aktuellen Hinweis ersetzt wird.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	iwl-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 Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (8 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).“	
2.36 LANDESBÜRO DER NATURSCHUTZVERBÄNDE NRW Schreiben vom 20.12.2023	1. Gebiets- und Vorhabenbeschreibung Auf einer partiellen Gewerbebrache, die zu guten Teilen mit Vorwald bedeckt ist, sollen auf gut 1,1 ha insgesamt 54-60 Wohneinheiten in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise, 19 davon öffentlich gefördert, entstehen. Die Fläche inmitten von Windelsbleiche gehört zum Naturraum Trockensenne im entsprechenden LSG. Wenngleich im Gebiet selbst keine schutzwürdigen Biotope anzutreffen sind, grenzt das Gebiet jedoch ziemlich unmittelbar an einen kartierten Biotopverbund mit herausragender Bedeutung an.  *Foto 1, LSG Trockensenne mit geschützten Biotopen*	Die umfassende Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**. Zur Ausgangslage der Planung ist festzuhalten, dass es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache handelt. Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung in der Vergangenheit bereits umfangreich in Anspruch genommen und demzufolge auch versiegelt worden. Die Fläche ist nicht Teil des Biotopverbunds. Ein Eingriff in den südlich des Geltungsbereichs angrenzenden prägenden Waldbestand erfolgt durch die Planung ebenfalls nicht. Heute bestehende Gehölzstrukturen, die in den Geltungsbereich der Planung hineinragen, sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Zu den im Einzelnen (unter den nummerierten Abschnitten z. T. wiederkehrend) thematisierten Aspekten wird wie folgt Stellung genommen: Artenschutz Hinweise auf planungsrelevante Farn-, Blütenpflanzen und Flechten liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Die vorhandenen Waldstrukturen am südlichen Rand des Plangebiets werden inklusive ihrer Kronentraufbereiche (gemäß Einmessung) erhalten. Eine Errichtung baulicher Anlagen inkl. Nebenanlagen wird für den Bereich südlich der heutigen Gewerbehalle ausgeschlossen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Artenschutzfachbeitrag erstellt worden. Dafür wurden faunistische Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien (Zauneidechse) vorgenommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	 *Foto 2,Biotopverbund herausragende Bedeutung* 2. Rechtlicher Status der Flächen Im Regionalplan und im Entwurf sind die Flächen als ASB ausgewiesen, im Flächennutzungsplan teilweise noch als Gewerbegebiet. Der Landschaftsplan Bielefeld Senne berührt die Fläche an der südlichen Kante, ein aufgrund Bebauung noch schwacher Biotopverbund ist jedoch zwischen Vendresstraße und Diemweg erhalten und zu beachten. 3. Schutzgut Pflanzen, Tiere a) Pflanzen Seit dem zweiten Weltkrieg sind die Flächen im Westen des Geländes nicht mehr als Ackerfläche genutzt, sondern brachgefallen und seit vielen Jahrzehnten ist dort ein waldartiger Vorwald entstanden In den 50 er Jahren ist der Gewerbetrieb errichtet worden, so wie er heute noch steht. Im Süden der Fläche befand sich bis zum Krieg eine Heidefläche, die heute einige interessante Höhlenbäume birgt, die unbedingt erhalten bleiben sollten. Baumartenliste: Spätblühende Traubenkirsche – Prunus serotina Eibe – Taxus baccata Rotbuche – Fagus sylvatica, schützenswert Gemeine Stechpalme – Ilex aquifolium Haselnuss – Coryllus avellana Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus Winterlinde – Tillia cordata Eingriffliger Weißdorn – Crataegus monogyna Gemeine Esche – Fraxinus excelsior Diverse Höhlenbäume Die Säume und Offenlandflächen sind teilweise mit Magerrasen bewachsen, die Elemente von Sandmagerrasen enthalten.	Eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung der Artengruppe Fledermäuse durch den baubedingten Abbruch der Bestandsgebäude mit potenziell geeigneten Tagesverstecken konnte nicht ausgeschlossen werden. Daher ist für die folgenden Fledermausarten eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durchgeführt worden: Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus. Insgesamt wurden im Rahmen der faunistischen Untersuchung insbesondere die unempfindlicheren Arten wie die Zwergfledermaus als vorkommend ermittelt. Das Habitatpotenzial wird insgesamt eher gering bewertet, in der Umgebung kommen geeignetere Strukturen vor, die durch die Umsetzung der Planung jedoch nicht nachteilig verändert werden. Im Ergebnis werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen insbesondere im Rahmen der Abbrucharbeiten artspezifische Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Diese umfassen eine Bauzeitenbeschränkung in Anlehnung an § 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums von Ende Februar bis Anfang Oktober) sowie die Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere vor der Baufeldräumung. Wenn feststeht, dass potenzielle Quartiere nicht besetzt sind, werden diese bis zum Abbruch verschlossen. Sollten sich Hinweise auf Quartierfunktionen ergeben, werden in angrenzenden Bereichen Ersatzquartiere angebracht. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung Vorkommen gebüschbrütender Vogelarten möglich. An den Gebäuden konnte jedoch keine Nutzung durch Vögel festgestellt werden. Durch die gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG sowie das Vorhandensein wesentlich geeigneterer Strukturen für die vorkommenden Arten im benachbarten Grünzug wird eine Beeinträchtigung essenzieller Habitatbestandteile sowie eine Tötung von Nestlingen oder eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Vögel ausgeschlossen. Auch eine Betroffenheit der in der Stellungnahme genannten Spechtarten ist unter den beschriebenen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Da die Gebäude theoretisch wenige Nischen aufweisen, die sich auch für eine Nestanlage eignen würden, wird die Bauzeitenbeschränkung gemäß § 39 BNatSchG auch als Vermeidungsmaßnahme aufgenommen und zur Sicherheit auf den Abriss von Gebäuden ausgeweitet. Demnach hat die Baufeldfreimachung, also die Beseitigung von im Plangebiet vorhandenen Gehölzen sowie der Abbruch der Gebäude im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	 *Foto 3, © Thomas Keitel*  *Foto 4 , © Thomas Keitel* Pflanzen der Roten Liste NRW wurden jedoch nicht aufgefunden. b) Tiere Die Fläche bietet ein hochinteressantes Vogelhabitat. Mit verschiedenen Spechtarten ist zu rechnen, sowie auch mit Eidechsen, die sich am warmen Bahndamm sonnen mögen. Das Vorkommen von Fledermausquartieren ist wahrscheinlich, sowohl der Gebäudefledermäuse als auch der Waldfledermäuse. Sicher zu rechnen ist mit der Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus), ein Gebäudebewohner wie die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), die im Quadranten häufig nachgewiesen wurden, auch die Große Bartfledermaus (Myotis brandtii) und der in alten Höhlenbäumen im Wald wohnende Große Abendsegler (Nyctalis noctula) könnte gut im Gebiet	Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich der benachbarten Bahnlinie ist im Rahmen der faunistischen Untersuchung nicht nachgewiesen worden. Im weiteren Zusammenhang wird auf den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan verwiesen. <u>Klimaschutz/-anpassung</u> Die vorliegende Planung dient der Neuordnung und Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache im entwickelten Siedlungsraum. Aufgrund der vorherigen Nutzung sind die Böden im Plangebiet durch Verkehrsflächen sowie die Gewerbebauten bereits umfangreich versiegelt. Ziel des Rahmenkonzeptes für den Bebauungsplan ist eine hochwertige städtebauliche Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung und Einbindung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und der Grünordnung. Durch die Wiedernutzbarmachung eines bereits intensiv überprägten und baulich in Anspruch genommenen Standorts soll auch dem Ziel des Klimaschutzes und der Begrenzung der Neuversiegelung Rechnung getragen werden. Die erforderliche Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen zur Deckung des Wohnflächenbedarfs wird durch diese Planung reduziert, da bereits bebaute Flächen genutzt werden und der Versiegelungsanteil sich dort voraussichtlich nicht erheblich erhöht. Mit einer GRZ von durchschnittlich 0,4 bemisst sich die bauliche Dichte am Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die grünordnerischen Maßnahmen zur Begrünung der Flachdächer sowie die Neupflanzung von Bäumen als klimawirksame Maßnahmen durch den LNU als nicht ausreichend angesehen werden. In diesem Kontext wird festgehalten, dass durch das Zusammenwirken verschiedener Maßnahmen die Umweltbelange insgesamt im Zuge der baulichen Neuordnung des Plangebiets bestmöglich berücksichtigt werden sollen. Die Begrünung von Flachdächern steht dabei nicht in Konkurrenz zur klimaschonenden Energieerzeugung auf den Dachflächen. Eine kombinierte Nutzung durch Dachbegrünung und Solaranlagen ist im Plangebiet zulässig und kann auch zu positiven Wechselwirkungen führen. Durch ein plangebietsbezogenes Freiraumkonzept soll außerdem eine gestalterisch und klimatisch sinnvolle Begrünung der Verkehrsflächen sowie der Übergänge von öffentlichem zu privatem Raum gewährleistet werden. Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in offenen Mulden im Bereich der Verkehrsflächen sowie das Versickerungsgebot für die Baugrundstücke tragen neben der Grundwasserneubildung außerdem zum Anteil an der Verdunstung bei und können damit das lokale Klima beeinflussen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	vorkommen, alle streng geschützt nach Anhang IV der FFH- Richtlinie. Zum Schutz dieser nach § 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten ist das in der Südecke geschaffene Habitat zu pflegen und zu schützen. Nicht verwunderlich wären auch die Vorkommen geschützter Spechtarten, wie die im Quadranten nachgewiesenen Kleinspecht (Dryobates minor) und Schwarzspecht (Draobates martius). An gemäß § 44 BNatSchG planungsrelevanten avifaunistischen Offenlandarten ist das Vorkommen von Buteo buteo (Mäusebussard), Falco tinnunculus (Turmfalke) und des Accipiter nisus (Sperber), alle streng geschützt nach EU-Vogelschutzrichtlinie und §7 Abs. 2 Nr.13-14 BNatSchG, zu berücksichtigen. Im Quadranten mehrfach nachgewiesen ist auch die Zauneidechse (Lacerta agilis), die ihre Habitate vorzugsweise an wenig genutzten Bahndämmen hat. Angesichts des widrigen Wetters im Planungskorridor konnte der Unterzeichner die Arten allerdings nicht selbst feststellen. <u>4. Schutzgut Mensch</u> a) Klima Laut Klimaanalysekarte Bielefeld finden wir eine nächtliche positive Abweichung vom Freiflächenmittel von 2-3°. Geschuldet ist dieser Umstand der weiträumigen Flächenversiegelung aufgrund der Gewerbegebiete in Windelsbleiche.  Foto 5, © Bielefeld, Klimaanalysekarte Foto 6, © Bielefeld, Klimaanalysekarte Nach § 4 KlimaSchutzG NRW ist die Verwaltung verpflichtet, Maßnahmen auch im Bereich des Verkehrs und der Gebäudewirtschaft zu ergreifen, damit die Klimaziele der Regierung eingehalten werden. Das Land hat sich das sogenannte 5-Hektar Ziel gegeben, nach dem alle Akteure im Land, also auch die Stadt Bielefeld, gehalten sind, dafür Sorge zu tragen, dass nicht mehr als 5 Hektar am Tag versiegelt werden. Für die Fläche von Bielefeld bedeutet dieses, dass jährlich nicht mehr als 13,85 Hektar jährlich versiegelt werden dürfen, oder (vulgo) 18 Fußballfelder mit Kunstrasen versiegelt werden dürften. Denn in jedem Hektar Wald werden pro Jahr etwa 13 Tonnen CO2 gebunden. Jeder Hektar Ackerland speichert insgesamt durchschnittlich 91 Tonnen CO2, jeder Hektar Grünland etwa 181 Tonnen CO2. Die Flächenversiegelung ist in vielerlei Hinsicht eine	Der dargelegte Zusammenhang zwischen der Entstehung von Mehrverkehr/Kfz-Nutzung durch den Bau von Straßen wird an dieser konkreten Stelle nicht gesehen. Die Planstraße stellt in Form einer Wohnstraße die Erschließung der neu entstehenden dringend benötigten Wohneinheiten dar und ersetzt die heutige Zufahrt zu der Gewerbehalle. Mehrverkehre, die über den erwartbaren Ziel- und Quellverkehr der Wohnnutzungen hinausgehen, werden durch diese Straße nicht erzeugt. Eine überdurchschnittlich gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen sowie den Bahnhaltepunkt Senne gegeben. Zudem soll durch eine Mobilstation die Verknüpfung verschiedener Verkehrsmodi und die gemeinschaftliche Nutzung dieser gefördert werden. Es ist außerdem festzuhalten, dass die festgesetzte Straßenverkehrsfläche nicht mit einer vollständigen Versiegelung dieser Fläche gleichzusetzen, da innerhalb der Flächen auch straßenbegleitende Begrünung sowie Flächen für die Straßenentwässerung (Retentionsbeete, versickerungsfähige Stellplatzlächen) enthalten sind. Der Erhalt der gegenwärtig bestehenden Waldstrukturen im Süden sowie wertvoller Einzelbäume im Norden des Plangebiets wird im Bebauungsplan festgesetzt. Diese großen vorhandenen Baumstrukturen behalten demnach ihre Klimawirksamkeit. Die Ergänzung durch straßenbegleitende Bäume sowie die Anpflanzbindung auf den privaten Grundstücken soll durch ihre kühlende Funktion sowie aus gestalterischer Sicht einen ergänzenden Beitrag leisten. Ein überdimensionierter Flächenverbrauch wird neben der festgesetzten GRZ außerdem durch § 8 der Bauordnung NRW beschränkt. Demnach sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen herzustellen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Für den Vorgartenbereich wird außerdem im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 50 %, bei Reihenmittelhausgrundstücken mindestens 25 %, als Vegetationsfläche anzulegen sind. Eine pauschale Festsetzung für Mehrfamilienhäuser wird mit Blick auf den Bedarf an Gemeinschaftsanlagen der Mehrfamilienhäuser als nicht zielführend bewertet. Auf die Ausführungen zum Klimaschutz in der vorliegenden Bauleitplanung in Kapitel 6.6 in der Begründung zum Bebauungsplan wird an dieser Stelle ergänzend verwiesen. <u>Städtebauliche Dichte</u> Die Kritik an der städtebaulichen Rahmenplanung im Hinblick auf die südlich und westlich vorgesehen kleinteiligen Bebauungsstrukturen mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung wird zur Kenntnis genommen. Angesichts des Wohnraumbedarfs sehr unterschiedlicher

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	der Hauptursachen für die Klimaverschlechterung. Einerseits vernichtet jeder versiegelte Quadratmeter in geringerem oder höherem Maße CO2 Senken, anderseits stört er durch zu schnellen Abfluss die Nachbildung von Grundwasser. Nicht zuletzt werden durch neue versiegelte Straßen Mehrverkehre produziert, die durch ihre Motorisierung für mehr CO2 Ausstoß sorgen. Die Stadt Bielefeld hat den Klimanotstand ausgerufen und im Rahmen des EU - Wettbewerbs „Globale nachhaltige Kommune NRW“ eine Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. In Punkt 1.3.3.1 hat die Stadt sich das Ziel gesetzt, im Rahmen der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu gestalten.  *Foto 7, versiegelte Gewerbeflächen © Thomas Keitel*  *Foto 8 © NW 20.12.2022* Begrüßt wird das Vorhaben der ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers. Als klimatechnische weitere Maßnahme einen Obstbaum pro Baugrundstück vorzusehen und die Flachdächer zu begrünen, ist allerdings nicht viel mehr als weiße Salbe. Wir haben im Vorwald kräftige und klimawirksame Laubbäume, deren Erhalt klimatechnisch viel mehr bringen würde als das Nachpflanzen. Gründächer sind zwar ganz nett, bringen aber im Verhältnis zu Solaranlagen kaum eine Klimawirkung auch kaum einen passiven Klimaschutz, dafür ist einfach zu wenig Wasser auf den Dächern und die Substratschicht ist zu	Nachfragegruppen (u. a. Familien, Senior/innen, Alleinstehende) soll vorliegend ein vielfältiges Wohnungsangebot in unterschiedlichen Größen und Bautypen angeboten werden. Auch vor dem Hintergrund der umliegenden Bestandsgebiete mit vornehmlich kleinteiliger Einfamilienhausbebauung, soll ein städtebaulich gestaffelter Übergang hin zur dichteren Bebauung entlang der Bahngleise gestaltet werden. <u>Verkehrsflächen</u> Die Schlussfolgerungen und Annahmen hinsichtlich der geplanten Verkehrs- und Erschließungsflächen werden nicht geteilt. Eine Gleichsetzung der festgesetzten Verkehrs- und Stellplatzflächen mit einer vollständigen Flächenversiegelung ist nicht zutreffend. Die Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Zudem enthält die geplante öffentliche Verkehrsfläche neben der Fahrbahn weitere Funktionen. Die erforderliche Breite der Straßenverkehrsfläche ergibt sich aus den vielfältigen verkehrs- und entwässerungstechnischen Anforderungen sowie den örtlichen Gegebenheiten. Die zugrundeliegende Fachplanung ist mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt worden, um die Erschließung des neuen Wohngebiets bedarfsgerecht zu sichern. Die Planstraße erhält entlang der Bahnlinie eine Breite von 6,00 m, was einen Ausbau als Mischverkehrsfläche unter Sicherstellung des Begegnungsfalles Lkw / Pkw und unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsmengen auch die sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs ermöglicht. Darüber hinaus erfolgen neben der Anlage von (Besucher-) Stellplätzen auch die vorgegebenen straßenbegleitenden Baumpflanzungen, die ein Aufheizen der Straßenräume mindern sollen und die Anlage von Retentionsbeeten mit zusätzlicher Staudenbepflanzung sowie Retentionsrinnen zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der in der Stellungnahme genannte Bezug auf die Anforderungen der RASt 06 lässt diese Anforderungen an die Verkehrsflächen, die Tiefe des zu erschließenden Plangebiets, die nicht mit einem Erschließungsstich vergleichbar ist sowie die Flächenbedarfe für notwendige Wendemöglichkeiten für Feuerwehr/Rettungsdienste und Müllabfuhr sowie hinreichende Flächen für Kanalisation und sonstige Versorgungsleitungen inkl. Schutzabständen, die bei der vorliegenden Erschließung des Plangebiets erforderlich sind, außer Acht. Die Dimensionierung des Wendebe-

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	dünn für klimawirksame Pflanzen. Daher muss das Augenmerk auf Entsiegelung und flächensparende Bauweise gelegt werden, um möglichst viel vorhandenes Grün zu erhalten. b) Verkehr Sind die Flächen bereits jetzt stark versiegelt, sollten jedoch alle Chancen ergriffen werden, auch hier aktiv Entsiegelung voran zu bringen. Laut dem Vorentwurf zieht sich über die ganze Länge des Gebiets eine mindestens 6 Meter breite Erschließungsstraße, der wiederum 6 Meter breite Stellflächen für die Anwohner der Mehrfamilienhäuser vorsieht. Daher findet sich im Entwurf keinerlei Überlegung wie man ihn gestalten kann mit weniger Flächenversiegelung. Während die Schaffung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in dieser Form richtig und auch umgebungsangemessen sind, vier Geschosse wären möglicherweise städtebaulich zu viel, finden sich im Süden leider flächenfressende freistehende Einfamilienhäuser, alle erschlossen über die Erschließungsstraße. Angesichts des notwendigen Hochlaufs der E-Mobilität und des Umstandes, dass der Plan nicht für 10 Jahre, sondern für 50 Jahre halten soll, vermisst der Unterzeichner platzsparende Parkpaletten überdacht mit PV Anlagen, die einerseits den Strombedarf der PKW direkt decken können und andererseits einen KI gesteuerten Puffer für die Elektrizitätsbedarfe in den einzelnen Wohneinheiten bieten können. Vorbild B-Plan Brake West. Nachgewiesen ist im Übrigen, dass sich solche Parkpaletten auch hinsichtlich des CO2 Mehrbedarfs von Stahl und Beton lohnen, siehe meine Abhandlung zum B-Plan Campus. Nach den Veröffentlichungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV zum E Klima 2022 reichen 4,50 bis 5,50 Fahrbahnbreite für Erschließungsstraßen aus. Allerdings muss es überhaupt keine dauerhaft für PKW beidseitig nutzbare Erschließungsstraße geben, rein gesetzlich reicht eine drei Meter breite Feuerwehrzufahrt aus.	reichs erfolgt gemäß RAST 06 für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen mit einer multifunktional nutzbaren und begrünten Mitte. Um eine sichere Erschließung herzustellen sind erheblich geringere Breiten der Planstraße unter anderem unter Berücksichtigung der Belange aller Verkehrsteilnehmer, des Flächenbedarfs für die Entwässerung, der Anfahrbarkeit von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen, die erforderlichen Abstände zum Schmutzwasserkanal sowie die benötigten Rangierflächen für Versorgungsträger und Feuerwehr nicht sinnvoll umsetzbar. Die Planung entspricht den einschlägigen Anforderungen und Regelwerken und ist vorliegend durch ein eingebundenes Fachingenieurbüro im Vorfeld der Entwurfsplanungen mit dem städtischen Fachamt abgestimmt und den Festsetzungen insgesamt zugrunde gelegt worden. Hinsichtlich der konzeptionellen Bausteine und der darüber hinaus zu berücksichtigenden verkehrlichen Belange wird daher auf die Erläuterungen zum Erschließungskonzept sowie auf die Bebauungsplanbegründung verwiesen. <u>Ruhender Verkehr</u> In der Stellungnahme wird angeregt, den Stellplatzbedarf des geplanten Wohngebiets gesammelt durch eine zentrale Parkpalette sicherzustellen. Die Stadt Bielefeld steht dem Konzept eines zentralen Stellplatzmanagements grundsätzlich offen gegenüber. Für eine Realisierbarkeit und auch wirtschaftlich tragfähige Umsetzung müssen jedoch geeignete Rahmenbedingungen gegeben sein. In vergleichbaren Projekten und Machbarkeitsstudien hat sich herausgestellt, dass insbesondere die langfristige Finanzierung eine Herausforderung darstellt. Die Herstellungs- und Betriebskosten sind in der Regel auf die einzelnen Wohneinheiten umzulegen, was insbesondere in kleinen Plangebieten den Zielen, bezahlbaren und geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, entgegensteht. Für das vorliegende Plangebiet werden die entsprechenden Voraussetzungen mit Blick auf die Größe des Plangebiets bzw. die Anzahl der geplanten Wohneinheiten, die siedlungsstrukturelle Lage, die mit der Planung verfolgten Ziele sowie eine hinsichtlich des notwendigen Flächenbedarfs geeignete Fläche nicht gesehen. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass in dem beispielhaft angeführten Neubaugebiet in Brake (zumindest bislang) keine Parkpalette vorgesehen ist – nach dem bisherigen Stand des Plankonzepts sollen dort in Verbindung mit einer Lärmschutzwand mit PV-Anlagen überdachte Stellplätze errichtet und der private wohnungsbezogene Stellplatzbedarf zumeist auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	 © Thomas Keitel, Beispiel Feuerwehrzufahrt  © Thomas Keitel, Beispiel, Erschließungsstraße Der Hinweis hinsichtlich der Straßenplanung auf alte und gebrechliche Menschen Rücksicht nehmen zu wollen, ist zwar richtig, jedoch gleichwohl nicht zielführend, denn wenn erstens den meisten Menschen eine 50 oder 100 Meter lange Strecke bis zum Mülleimerstandplatz oder bis zur Wohnungseingangstür fußläufig zuzumuten sind, gibt es längst Lösungen für mobilitätseingeschränkte Personen, wie dem Westfalenblatt vom 20.12.2012 zu entnehmen ist. Über die Linie 36 ist das Plangebiet mäßig im Halbstundentakt tagsüber erschlossen, einige andere VVOWL Linien verkehren dort ebenfalls in nach geringeren Takten. Ein Positivum ist der nahe gelegene DB – Haltepunkt Bielefeld Senne, allerdings nur im Stundentakt. Dringend wünschenswert wäre der Ausbau dieses Haltepunkts zum Kreuzungsbahnhof,	Das Rahmenkonzept ist zum Entwurf im Bereich der Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser außerdem angepasst worden. Statt senkrecht zur Straßenverkehrsfläche ausgerichteter Stellplätze können nun einzelne „Pakete“ mit einer Fläche für je bis zu 6 Stellplätze vorgesehen werden. Die neue Anordnung ist hinsichtlich der Möglichkeiten zur Gestaltung und Begrünung des Verkehrsraums vorteilhafter, da die Anzahl der einzelnen Ausfahrten auf die Straße in diesem Bereich reduziert werden kann. Im Sinne einer nachhaltigen und klimaangepassten Wasserwirtschaft sind die Flächen für Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken in der vorliegenden Planung mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Die Ausstattung der Stellplätze mit Lademöglichkeiten ist grundsätzlich möglich und auf Ebene der Umsetzung zu klären. <u>Öffentlicher Verkehr</u> Wie in der Stellungnahme dargestellt, bestehen am vorliegenden Standort Anbindungen im Halbstundentakt an den lokalen Busverkehr. Auch der Bahnhaltepunkt Bielefeld-Senne bietet zu Stoßzeiten eine halbstündige Anbindung nach Bielefeld und Paderborn. Die grundlegende Einschätzung bzgl. der Notwendigkeit einer attraktiven ÖPNV-Anbindung wird geteilt. Um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen für das vorliegende Plangebiet möglichst zu reduzieren, soll die Anbindung an die Verkehrsmodi des Umweltverbunds sowie die Verfügbarkeit von Sharing-Diensten für das Plangebiet weiter gefördert werden. Auf Ebene der Bauleitplanung ist der Handlungsspielraum allerdings begrenzt und es können diesbezüglich nur entsprechende Flächenbedarfe berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung werden im Eingangsbereich des geplanten Wohngebiets öffentliche Verkehrsflächen zur Errichtung einer Mobilstation der Größe S gemäß Konzept der Stadt Bielefeld festgesetzt. Auf das Erschließungskonzept zum Bebauungsplan wird an dieser Stelle verwiesen. Die Mobilstation kann die Anknüpfung an den nächstgrößeren Mobilpunkt am Bahnhof-Senne darstellen. Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn im Rahmen dieses Planverfahrens ist langfristig zudem mit einem Ausbau der Bahnlinie zu rechnen. Die Durchführung eines dafür erforderlichen konkreten Planfeststellungsverfahrens hat hier jedoch von der Bahn zu erfolgen. Auf die Stellungnahme hierzu wird verwiesen (siehe laufende Nummer 2.5a)

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	da dieser einen Halbstundentakt ermöglichte. Die Bauverwaltung sollte das in ihrer Macht stehende tun, hier auf Politik positiv einzuwirken. Fazit: Der Änderung des Bebauungsplans kann unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt werden. 1. Schaffung eines Quartiersparkhauses bzw. Parkpalette mit PV-Anlage 2. Verkleinerung der Erschließungsstraße 3. Erhalt von möglichst viel Laubbäumen der waldartigen Strukturen 4. Unbedingter Erhalt der Höhlenbäume in ihren Grünstrukturen.	Fazit Insgesamt wird zur Kenntnis genommen, dass das Planvorhaben trotz der dargestellten Vorbehalte und Kritik nicht vollumfänglich abgelehnt wird. Die nochmals zusammenfassend im Fazit der Stellungnahme angeregten Änderungen in der Plan- und Erschließungskonzeption sollen aus den dargelegten städtebaulichen Gründen aber **nicht vollständig aufgegriffen** werden. Die Schaffung eines zentralen Quartiersparkhauses ist aufgrund der Standortbedingungen im vorliegenden Plangebiet nicht sinnvoll realisierbar. Die Erschließung durch die vorliegend geplante Wohnstraße wird unter Berücksichtigung der RASt und der unterzubringenden Funktionen zur Entwässerung, Klimaanpassung und Begrünung beibehalten. Der Erhalt möglichst vieler waldartiger Strukturen wird durch Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB sichergestellt. Eine Artenschutzprüfung ist im Planverfahren erstellt worden. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden auf dieser Basis in den Bebauungsplan aufgenommen.
2.28 FLUGHAFEN BIELEFELD GMBH Schreiben vom 18.11.2023	Wie bei vergleichbaren Vorhaben bitten wir darum, den folgenden Text an geeigneter Stelle in den Bebauungsplan aufzunehmen: *Luftlinie ca. 1,200 Meter Richtung Nordosten entfernt befindet sich der Flugplatz Bielefeld. Für diesen wurde im Rahmen eines Verfahrens zur Verlängerung der Start-/Landebahn ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Aus den Ergebnissen dieses Gutachtens kann gefolgert werden, dass die von dem Flugbetrieb ausgehenden Lärmemissionen für das geplante Wohngebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen darstellen.* *Der Flugplatz Bielefeld ist als Verkehrslandeplatz eine öffentliche Verkehrseinrichtung mit Betriebspflicht und hat gemäß der Luftverkehrskonzeption NRW den Status als Schwerpunktflugplatz für den Geschäftsreiseverkehr. Der Flugbetrieb mit Motorflugzeugen, Hubschaubern und anderen Luftfahrzeugen findet ganzjährig zum größten Teil zwischen 06:00 und 22:00 Uhr statt.*	Die Hinweise des Flughafens Bielefeld werden **zur Kenntnis genommen** und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

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

2.11b Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion V, Schreiben vom 12.12.2023
2.11 Vodafone NRW GmbH, Schreiben vom 12.12.2023
2.16 PLEdoc GmbH, Schreiben vom 08.11.2023
2.17 GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 17.11.2023
2.19 Avacon AG, Schreiben vom 09.11.2023
2.21 Amprion GmbH, Schreiben vom 10.11.2023

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden **keine Stellungnahmen** abgegeben:

2.7b Bezirksregierung Detmold, Dezernat 53 (ohne Stellungnahme)
2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH (ohne Stellungnahme)
2.14 BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH (ohne Stellungnahme)
2.15 Westnetz GmbH/ Regionalzentrum Münster (ohne Stellungnahme)
2.18 Gasunie Deutschland Services GmbH (ohne Stellungnahme)
2.20 TenneT TSO GmbH (ohne Stellungnahme)
2.28 LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (ohne Stellungnahme)
2.23 Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. (ohne Stellungnahme)

(Nummern entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste)

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

Nach Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der Planung berücksichtigt.

ÜBERSICHT DER WESENTLICHEN ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN ZUM ENTWURF

Planzeichnung
Auf Grundlage des zum Vorentwurf vorgelegten Gestaltungsplans wurde der Bebauungsplanentwurf erstmals ausgearbeitet. Der Geltungsbereich ist im Südwesten geringfügig an eine erfolgte Flurstücksteilung angepasst worden.

Textliche Festsetzungen
- Konkretisierung der Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen
- Konkretisierung und Zuordnung der Ausnahmeregelungen zur Art der baulichen Nutzung zu den Teilbauflächen
- Aufnahme einer Ausnahme zur Überschreitung der Grundflächenzahl im WA 1
- Aufnahme einer Ausnahme zum Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen
- Aufnahme von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie Nebenanlagen
- Aufnahme von Einschränkungen für Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen zum Schutz der flächenhaften Gehölzstrukturen im Süden
- Aufnahme einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Aufnahme von Flächen für Notwasserwege, die von Bebauung freizuhalten sind
- Aufnahme von Begrenzungen zur Breite der Zufahrten zu den Baugrundstücken
- Aufnahme einer Regelung für Nebenanlagen zur Energieversorgung, hier nur Trafostationen
- Aufnahme von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Aufnahme von Maßnahmen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm
- Aufnahme von Artenschutzmaßnahmen
- Konkretisierung der Regelungen für die Stellplatzbegrünung, Straßenbäume und Hausbäume sowie für den Erhalt von Gehölzstrukturen
- Aufnahme von anzupflanzenden Schnitthecken
- Verzicht auf eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung von Solaranlagen
- Konkretisierung der Regelungen für Einfriedungen
- Aufnahme eines Versickerungsgebots

Begründung
- Aktualisierung Wohnungsmarktbarometer 2024
- Aktualisierung Regionalplan OWL
- Aktualisierung Landschaftsplan
- Aktualisierung/Ergänzung Planungsziele und städtebauliches Konzept, Ergänzung Auszug Freiraumkonzept
- Ergänzung Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Aktualisierung Maß der baulichen Nutzung
- Aktualisierung Verkehr und Erschließung, Ergänzung Verkehrsuntersuchung und Erschließungskonzept
- Aktualisierung Immissionsschutz, Ergänzung schalltechnische Untersuchung
- Aktualisierung Kita- und Schulplätze

- Aktualisierung Spielflächenbedarf
- Aktualisierung Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft, Ergänzung Entwässerungskonzept
- Aktualisierung Denkmalschutz
- Aktualisierung Grünordnung, Verweis auf Freiraumkonzept
- Ergänzung Details zur Gestaltung baulicher Anlagen
- Ergänzung Details zu Einfriedungen
- Aktualisierung Artenschutz, Ergänzung Artenschutzfachbeitrag
- Aktualisierung Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
- Aktualisierung Altlasten, Ergänzung Altlastenuntersuchung
- Aktualisierung Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz
- Ergänzung Flächenbilanz
- Aktualisierung Verfahrensablauf
- Aktualisierung der vorliegenden Gutachten