

Bebauungsplan
Nr. I/U 14

**„Wohngebiet Gütersloher Straße /
Queller Straße“**

Auswertung der Offenlegung

- Verfahrensstand: Satzung -

Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan Maßstab 1 : 1.000



Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit und von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet werden:

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 1 Öffentlichkeit	<p>Gehrecht Anregung, auf das im Plangebiet festgesetzte Gehrecht auf privater Grundstücksfläche in Richtung des nördlich des Plangebietes angrenzenden Kirchchengrundstückes zu verzichten. Es ist seitens der Kirche nicht beabsichtigt, von dem Gehrecht Gebrauch zu machen, da zurzeit nicht beabsichtigt ist, kirchliche Nutzungen im Plangebiet zu errichten, die eine Verbindung sinnvoll machen würden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zurückgewiesen. Das Gehrecht stellt ausschließlich eine Option dar. Für den Fall, dass eine fußläufige / Radfahr-Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem nördlich angrenzenden Kirchchengrundstück erwogen wird, ist es sinnvoll, zukünftigen Bauherrn in dem Plangebiet mittels des Gehrechtes anzuzeigen, dass sie mit einer solchen Verbindung zu rechnen haben. Dieses geschieht unabhängig davon, ob eine „Öffnung“ des Kirchchengrundstückes im Sinne einer Verbindung durch die Einwanderin zurzeit ausgeschlossen wird und hat für diese auch keine nachteilige Wirkung. Wenn auf die Festsetzung der Fläche für ein Gehrecht innerhalb des Bebauungsplanes verzichtet würde, ist zu einem späteren Zeitpunkt die Schaffung bzw. rechtliche Sicherung einer fußläufigen Verbindung nahezu ausgeschlossen. Es fehlt an einer gesicherten fußläufigen Verbindung für die Öffentlichkeit aus dem Plangebiet in Richtung Friedhof / Queller Straße. Eine solche Verbindung erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der Wohnnutzung und der damit verbundenen Bewohnerstruktur sowie deren Nutzungsansprüchen und der in nordöstlicher Richtung befindlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindezentrum, Kirche) zur Vermeidung von Umwegen sinnvoll. Insofern soll die Verbindung mittels der Festsetzung einer Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit (Fahrrecht für Radfahrer) sinnvoll.</p>

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen

Leitungsrecht

Textliche Festsetzungen:

Unter Ziffer 6 Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsleitungen ...

- wird die Festsetzung zum Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zusätzlich zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb berücksichtigt

Artenschutz

Textliche Festsetzungen:

Als Ziffer 11 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

- wird folgende Festsetzung aufgenommen:

-

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- 1) Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober.

Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

- 2) Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober.

Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

- 3) Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Begründung

Unter 3.6.2 Belange des Immissionsschutzes - Verkehrslärm - Straßen

wird zusätzlich aufgenommen:

Der Gütersloher Straße zugewandte Gebäudefassaden und Außenwohnflächen sind lärmbelastet und verbleiben in ihrer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität eingeschränkt. Daher wird empfohlen:

„Die Anordnung verglaster Wintergärten vor süd- / südwestorientierten Wohn- und Schlafräumen zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumnutzungen bzw. die Umsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) wird empfohlen.“

Eine Festsetzung hierzu erfolgt nicht, da mit der Bauleitplanung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht auf die Architektur Einfluss genommen werden soll und dem Bauherrn eine ausreichende Freiheit bleiben soll, im Rahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe den Immissionsschutz sicherzustellen. Hierzu können die empfohlenen Maßnahmen gehören, sie

sind aber nicht zwingend auszuführen, wenn der Immissionsschutz auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Unter 3.6.4 Artenschutz

wird neu formuliert:

.....

Folgende Festsetzungen zum Artenschutz sind danach in dem Plangebiet vorzusehen.

„Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- 1) Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober.

Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

- 2) Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober.

Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

- 3) Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

.....

Unter 3.7 Belange der sozialen Infrastruktur

wird neu aufgenommen:

Grundschule

Das Baugebiet befindet sich im Schuleinzugsbezirk der Grundschule Ummeln, welche eine zweizügige Einrichtung ist, die im Schuljahr 2009/10 insgesamt 218 Schülerinnen und Schüler in 9 Klassen unterrichtet. Für die Schulentwicklungsplanung ergibt sich ab dem Schuljahr 2010/11 eine Berücksichtigung von rd. 53 Wohneinheiten innerhalb des generationenübergreifenden Wohnens, d.h. etwa 1 zusätzlicher Schüler pro Jahrgang ab Schuljahr 2012/13. Der Schulraumbedarf von bis zu 10 Klassenräumen lässt sich innerhalb der vorhandenen Räume an der Grundschule Ummeln rechnerisch weiter erfüllen.

Unter 7 Kosten

wird neu aufgenommen:

Die Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche /Quartiersplatz für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen ca. 1.400 €/a, für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 420 €/a.