

Bebauungsplan
Nr. II/Ho 5

„Twellbachtal“

**Auswertung der Stellungnahmen
zum Entwurf**

Satzung

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“		
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
1. 1.1	Es wird eingewendet, dass das eigene Gebäude nur ein- bzw. anderthalbgeschossig sei und die dadurch entstehende Dominanz des Fachwerkgebäudes eine Ausnahme darstellt. Diese Situation sollte auch künftig in seiner prägenden Wirkung nicht durch andere ebenso große Gebäude beeinträchtigt werden.	Die vorgesehene Bebauung befindet sich zu dem Fachwerkgebäude in einem Abstand von ca. 13 m auf der gegenüberliegenden Seite der Zufahrtstraße. Die örtliche Situation wird geprägt durch ein zweigeschossiges Wohnhaus am nördlichen Rand des Privatweges und durch die ehemalige Hofstelle mit dem zu erhaltenen Baumbestand. Dieses städtebauliche Ensemble soll auch weiterhin erhalten bleiben. Die geplante Bebauung bildet in diesem Bereich einen Siedlungsabschluss und tritt mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m in den Hintergrund. Die max. zulässige Zweigeschossigkeit, die bei der vorgegebenen Firsthöhe nur sehr eingeschränkt verwirklicht werden kann, orientiert sich an dem Wohngebäude am nördlichen Rand des Privatweges. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
1.2	Die Einwendung richten sich gegen die Höhe der geplanten Bebauung auf der Parzelle 350 und die dadurch bedingte Verschattung der eigenen Wohnbereiche. Die notwendige Abstandfläche wird nicht eingehalten und sollte denen des Baugebietes angeglichen werden.	Die geplante maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m. Der Abstand der bebaubaren Fläche orientiert sich an der aktuellen Fassung der Landesbauordnung NRW und beträgt 3 m. Das vorgesehene Baufenster ist eine Angebotsplanung, die sich an einer langfristigen Entwicklung orientiert. Es ist nicht zwingend, dass entlang der nördlichen Baugrenze gebaut werden muss. Ein größerer Grenzabstand ist durchaus möglich. Alleine der Tatbestand, dass die eigene Bebauung einen sehr geringen Abstand von nur einem Meter zur vorhandenen Grundstücksgrenze aufweist, kann nicht zur Folge haben, dass sich eine langfristige Entwicklung an diesem Abstand orientieren muss. Grundsätzlich sind bei einer neuen Bebauung die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung einzuhalten. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
1.3	Der Wald stelle eine Übergangsfläche zum Landschaftsschutzgebiet dar und würde durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch umstürzende Bäume würde das Leben von Menschen gefährdet. Der Abstand zum vorhandenen Wald	Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind auch die zuständige Dienststelle des Umweltamtes und der unteren Landschaftsbehörde beteiligt worden. Von dort sind aus fachlicher

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“		
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
	wird daher in Frage gestellt.	Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung vorgebracht worden. Ein notwendiger Abstand zum Wald ist nicht vorgeschrieben. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
1.4	Die Erschließung der zusätzlichen Gebäude über die vorhandenen Kanäle wäre nicht möglich. Einer Erneuerung dieser wird nicht zugestimmt. Somit wäre das Gebiet bis auf weiteres weder verkehrlich noch versorgungstechnisch erschlossen.	Der erforderliche Kanal wird durch den Eigentümer des Privatweges erstellt, dieses wird in einem Erschließungsvertrag sichergestellt. Der Einwender ist nicht Eigentümer dieser Fläche. Eine Zustimmung des Einwenders ist nicht erforderlich. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
1.5	Es wird befürchtet, dass die bisher ruhige Wohnlage zunächst durch Baulärm und Baustellenverkehr erheblich gestört wird und langfristig müsse von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung und mit einer Gefährdung der Anwohner gerechnet werden.	Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei wurden ursprünglich gewerblich genutzt. Maßstab für die Beurteilung der verkehrlichen Situation kann nicht die zur Zeit ungenutzte Fläche darstellen. Durch die Bewirtschaftung einer Gärtnerei sind wesentlich mehr Verkehre durch Landmaschinen, Be- und Entladungen sowie PKW Verkehr von Kunden und Personal zu erwarten. Dementsprechend stellt die geplante Wohnbebauung eher eine Verbesserung der Verkehrssituation dar. Siehe zur ruhigen Wohnlage Nr. 7 Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
2	2.1 Die Einwendungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden in vollem Umfang aufrecht erhalten: <ul style="list-style-type: none"> • Aufrechterhaltung der ruhigen Gartenbereiche • gesunde Wohnverhältnisse würden nachhaltig beeinträchtigt • es würde eine lockere Bebauung vorherrschen, die beibehalten werden sollte • zu wenig Infrastruktur für weitere Nachverdichtung • die vorgesehene Bebauung würde die Ruhezone seiner Südlage er- 	Die von den Anliegern befürchtete erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden vorhandenen Nachbarbebauung wird bei der Bebauung mit nur einem Wohngebäude auf dieser Parzelle nicht gesehen. Der bereits vorgegebene Grundstückszuschnitt mit über 800 m ² entspricht dem heutigen Gebietscharakter. Insbesondere durch die Festsetzung der offenen Bauweise, mit Einzel- oder Doppelhäusern und einer maximalen Firsthöhe von 9.00 m, bleibt auch weiterhin der Gebietscharakter erhalten. Mit der sehr gerin-

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“			
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen Folgendes vorgebracht:	gemäß § 9 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
	heblich stören		<p>gen Nachverdichtung bleiben die gesunden Wohnverhältnisse auch langfristig erhalten. Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar an dieser Stelle eine Bebauung zu ermöglichen.</p> <p>Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Kindergarten, Grund-, Haupt- und Realschule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtbezirk Dornberg vorhanden. Die vorhandene Infrastruktur ist für die sehr maßvolle Nachverdichtung von ca. 5 Gebäuden ausreichend.</p> <p>Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u>.</p>
2.2	Der Durchführungsplan von 1960 würde missachtet. Es handelt sich bei der Nachverdichtung um eine Einzelfallregelung und nicht um eine städtebauliche Zielsetzung. Alleine eine ausparzellierte Erschließung sei kein städtebauliches Argument, zumal sich zahlreiche Anlieger wie in der Begründung erwähnt, gegen eine Nachverdichtung ausgesprochen haben. Das vorhandene Gebäude Kreiensieksheide 36 kann ebenso nicht als städtebauliches Argument herangezogen werden, da dieses Gebäude bereits vor dem Durchführungsplan vorhanden war und deshalb als Ausreißer Bestandsschutz genieße. Die alleinige Bebaubarkeit der Parzelle 611 verstößt gegen das Gebot einer sinnvollen Nachverdichtung und führe zu einer erheblichen Störung der vorhandenen Ruhezone. Ein solch weitgreifender Einschnitt sei nur zu vertreten, wenn aus städtebaulichen Gründen eine Nachverdichtung der gesamten Ruhezone im Wege einer Angebotsplanung für erforderlich gehalten würde.		<p>Gerade weil der Durchführungsplan keine Nachverdichtung ermöglicht, ist das Bebauungsplanverfahren angestoßen worden. Mit der nun vorliegenden Planung wird eine sehr maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, die auch die Erhaltung des Gebietscharakters vorsieht.</p> <p>Siehe ergänzend auch Nr. 5.1, 5.4 und 7</p> <p>Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u>.</p>
2.3	Aufgrund eines angeführten Normenkontrollverfahren wird ausgeführt, dass die Antragsbefugnis von Anwohnern zu bejahen sei, wenn in einem Bebauungsplan bisher gärtnerisch genutzte Flächen, die als gemeinschaftliche Ruhe- und Erholungszonen dienen, erstmals mit einer Hinterbebauung beplant werden. Es müsse eine Abwägung über die zu schützenden Interessen der Anwohner erfolgen.		<p>Das angeführte Normenkontrollverfahren ist für die Abwägung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Eine sachgerechte Abwägung der Interessen aller Anlieger ist erfolgt. Siehe hierzu ausführlich Nr. 5</p> <p>Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u>.</p>
3	3.1	Es wird sich gegen eine Bebauung des Flurstücks 611 ausgesprochen. Es stünde nur ein Gebäude im Hintergelände und auch aus Gründen des Artenschutzes	Das Flurstück 611 liegt innerhalb der Bebauung und unterliegt bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszu-

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“			
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):	
	sollten die Merkmale des Bebauungsplanes beibehalten werden.	gehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Nachverdichtung nicht zu erheblichen Störungen führen werden. Die Freiflächen auf dem geplanten, neuen Wohngrundstück werden zudem zukünftig als Hausgärten gestaltet sein und können damit von den hier vorkommenden Arten weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Bei entsprechender Bepflanzung werden neue Nistmöglichkeiten vorhanden sein. Zu den Merkmalen des Durchführungsplanes siehe Nr. 2.2 und Nr. 5 Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .	
3.2	Es wird sich für eine Erhaltung des Wanderweges entlang des Twellbaches ausgesprochen. Es wird angeregt, dass die Stadt Bielefeld diese Wegparzelle im Rahmen des Vorkaufsrechtes kaufen solle.	Der Wanderweg befindet sich nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und steht somit nicht im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung. Ob die Stadt Bielefeld von ihrem Vorkaufsrecht gebrauch machen wird, kann von hieraus nicht entschieden werden. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .	
4	Es wird befürchtet, dass wenn das Flurstück 611 bebaut wird anschließend auch das Flurstück 565 bebaut werden würde und dadurch eine allmähliche Veränderung des Gebietscharakters zu Lasten des ursprünglichen Wohnwertes besteht.	Siehe hierzu Nr. 6 Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .	
5	5.1	Es wird bemängelt, dass es aus allgemeinen planungsrechtlichen Erwägungen unzulässig wäre und die Eigentumsverhältnisse in erheblicher Weise beeinträchtigt, wenn alle bisher in der Planung einbezogenen Grundstücke aus dem Geltungsbereich bis auf das Flurstück 611 herausgenommen würden. Dieses stelle eine unangemessene Bevorteilung eines einzelnen Eigentümers gegenüber allen anderen umliegenden Eigentümern dar, ist willkürlich und verletzt die Grundzüge der Planung gemäß ursprünglichem Bebauungsplan. Es wird angeregt, dass Flurstück 565 mit in den Geltungsbereich mit aufzunehmen. Dieses war im Vorentwurf mit der Variante 1 vorgesehen. Es wird eine Ungleichbehand-	Die ursprüngliche Entwurfsplanung der Variante 1 hatte zum Ziel, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, die dem Gebietscharakter weitestgehend gerecht wird und von dem möglichst alle umliegenden Eigentümer profitieren konnten. Die Realisierung dieses Planungsziels hätte allerdings nur Aussicht auf Erfolg, wenn Einigkeit im Quartier vorherrschen würde und einige Eigentümer Teile ihre Grundstücke zur Erschließung zur Verfügung stellen würden. Das Flurstück 565 verfügt über keine eigenständige Erschließung und wäre bei einer Bebauung auf das Wohlwol-

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“		
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB Folgendes vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
	lung geltend gemacht wenn nur das Flurstück 611 eine Bebauungsmöglichkeit bekäme.	<p>len anderer Anlieger angewiesen. Es haben sich allerdings zahlreiche Eigentümer gegen eine Nachverdichtung ausgesprochen. Bei einem Bebauungsplanverfahren müssen sowohl Nachbarschaftsinteressen als auch die öffentlichen Interessen gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Ein grundsätzliches öffentliches Interesse an einer Nachverdichtung begründet sich unter anderem aus dem sparsamen Umgang mit Boden, der Nutzung vorhandener Infrastruktur und der Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsstruktur. Da sich die überwiegende Zahl der Eigentümer allerdings negativ zu der Planungsvariante I ausgesprochen haben, wurde die Planung in diesem Bereich bis auf das Flurstück 611 zurückgenommen, da hier eine eigenständige Erschließung vorliegt und eine Weiterentwicklung der bestehenden Situation städtebaulich verträglich ist. Die Nachbargrundstücke bleiben unangetastet und die sehr geringfügige Beeinträchtigung mit nur einem Wohngebäude ist hinnehmbar. Dadurch wird dem städtebaulichen Ziel und öffentlichen Interesse einer Nachverdichtung sowie dem überwiegenden Wunsch der Anlieger, den Gebietscharakter zu erhalten, der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Zu einer weiteren Bebauung des genannten Flurstücks s. auch Punkt 5.5</p> <p>Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u>.</p>
5.2	Es wird kritisiert, dass an keiner Stelle Anknüpfungspunkte einer allgemein definierten Zielsetzung zu der Bebauung der ehem. Gärtnerei zu finden wären. Das Planungsziel, das Grundstück zwingend mit zu beplanen, erscheine weder zwingend notwendig noch planerisch sinnvoll. Eine Einbeziehung des Flurstücks 611 in den Bebauungsplan zur Neuregelung der Erwerbsgärtnerei wäre daher vom Planungsansatz her überhaupt nicht stringent, völlig aus der Luft gegriffen und wegen der dargelegten gegenläufigen Planungsausgangspositionen zwischen Erwerbsgärtnerei einerseits und Hintergrundstück 611 andererseits sogar kontraproduktiv.	<p>Der Gebietszusammenhang wird nicht städtebaulich dadurch begründet, dass die Planbereiche eine Gesamtheit darstellen, es wird vielmehr dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Nachverdichtung im Gesamtquartier Rechnung getragen. Siehe auch Punkt 5.1</p> <p>Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u>.</p>

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“		
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
5.3	Es wird bemängelt, dass es sich tatsächlich um zwei Bebauungsbereiche handelt, die beliebig zu einer planerischen Gesamtheit zusammengefasst wurden. Würde heute der Bebauungsplan für das Areal der Erwerbsgärtnerei originär neu aufgestellt bzw. entwickelt, würde niemand auf den Gedanken kommen, ein einzelnes, im Hinterland eines bebauten Flurstücks mittels Weg erschossenes Wiesengrundstück aus einem benachbarten Grundstücksblock gemeinsam mit dem Bereich der Erwerbsgärtnerei zu beplanen. Die bestehende gemeinsame Entwurfsfassung folgt mithin nicht einem planerisch-logischen Verlauf, sondern ist dadurch bedingt, dass das ursprünglich riesige Gebiet auf den Bereich der Erwerbsgärtnerei und das Flurstück 611 als getrennte marginale Teile verblieben sind. Nur weil ein einzelner Grundstückseigentümer des Flurstücks 611 ein Interesse an einer Hinterbauung hatte, dem offensichtlich Rechnung getragen werden soll, und weil ursprünglich beide genannten Bereiche Teil eines großen einheitlichen und zusammenhängenden Bebauungsplanentwurfes waren, verbleiben die beiden räumlichen Bereiche, die in der Sache nach nichts mit einander zu tun haben. Die beiden Planbereiche seien daher zu trennen und gesondert weiter zu entwickeln.	In rechtlicher Hinsicht (Bundesverwaltungsgericht 1997) steht einem Bebauungsplan mit voneinander räumlich getrennten Teilgebieten nichts entgegen. vgl. Schwier, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen München 2002 Siehe auch Punkt 5.1, 5.2, 5.4 Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
5.4	Regelungszweck eines Bebauungsplanes nur bezüglich des Flurstücks 611 käme einer Einzelfall Sonderbetrachtung für ein Grundstück eines einheitlichen, Teil erschlossenen Blocks mit Wohnbebauung, für den bereits insgesamt konkrete bauungsrechtliche Vorgaben gemäß altem Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 gelten. Dieses wäre unzulässig. Richtigerweise wäre hier eine Zulässigkeit im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu klären. Hiernach ergäbe sich wegen des Verbotes zur Errichtung eines zweiten Wohnhauses im Hintergelände gemäß gegenwärtig gültigem Bebauungsplan, dass eine Bebauung des Flurstücks 611 nicht erfolgen dürfe. Die isolierte Regelung nur für das Flurstück 611 wäre mit den materiellen Voraussetzungen zum Erlass eines Bebauungsplanes nicht vereinbar.	Die Einschätzung, dass hier eine Einzelfallentscheidung getroffen wurde, kann nicht nachvollzogen werden, da dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Nachverdichtung auch weiterhin Rechnung getragen wird. Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergeben, dass für das Gesamtgebiet Twellbachtal eine Beurteilung des Bebauungsplan II/Ho 1 aus dem Jahr 1960 ausreiche, da an kaum einer Stelle eine tatsächliche Nachverdichtung möglich ist, ohne dass der Gebietscharakter stark verändert wird. Ergebnis ist daher, den Geltungsbereich auf den Bereich der Erwerbsgärtnerei und das Flurstück 611 zurückzunehmen. Das Flurstück 611 gehört zu den wenigen Grundstücken die eine eigenständige Nachverdichtung ermöglichen. Ein weiteres Gebäude in diesem Bereich würde den vorhandenen Bauungsansatz ergänzen. Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar an dieser Stelle eine Bebauung zu ermöglichen. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“			
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen	gemäß § 9 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
5.5	Es wird ein Verstoß gegen die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1960 gesehen. Da hier eine Hinterbebauung unzulässig wäre. Diese Planungsgrundsätze werden willkürlich für einen Bauplatz verletzt. Eine Bebaubarkeit sollte dann auch für die Flurstücke 564, 565, 252, 386, 385, 180, 384 und 396 gelten. Die Planung verletze die Interessen der o.g. Eigentümer. Die Planung ist daher unverhältnismäßig und verstößt gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz.		Bei einer planerischen Einbeziehung aller genannten Flurstücke, ohne auf das Wohlwollen einzelner Grundstückseigentümer angewiesen zu sein, müssten alle Grundstücke geteilt und mit einem eigenständigen Stichweg erschlossen werden. Dieses würde das Quartier städtebaulich komplett verändern. Der Gebietscharakter würde erheblich beeinträchtigt. Dieses ist weder aus städtebaulicher Sicht gewollt noch im Interesse der anliegenden Eigentümer. Dem überwiegenden Wunsch der Erhaltung des Gebietscharakters wird mit der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt. Zu einer weiteren Bebauung der genannten Flurstücke s. auch Punkt 5.1 Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
5.6	Es besteht der Wunsch auch für das Flurstück 565 Planungsrecht zu schaffen. Es wird die gleiche Ausgangslage wie für das Flurstück 611 gesehen, da auch dieses Grundstück zur Erschließung ebenfalls nur über ein Wegerecht zu erschließen wäre. Eine Erschließung wird über die Flurstücke 385 oder 386 evtl. auch über das Flurstück 611 gesehen.		Die Ausgangslage für das Flurstück 611 ist eine gänzlich andere, da dieses Flurstück über eine eigene Wegeparzelle, die direkt an die Straße Kreiensieksheide anbindet, verfügt. Das Flurstück 565 ist dahingegen ein „Inselgrundstück“ dessen Erschließung ausschließlich über angrenzende Grundstücke möglich ist. Da die Realisierung bei einer derartigen Ausgangslage wenig Aussicht auf Erfolg bietet, konnte dieses Grundstück nicht in die Nachverdichtungsüberlegungen einbezogen werden. Siehe auch 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
6	Im nördlichen Plangebiet wird eine Bebauung für nicht sinnvoll erachtet, dass hierdurch die ursprüngliche Planung des Wohngebietes aufgehoben wird. Es wird befürchtet, dass ein Präzedenzfall geschaffen wird und sich auf Dauer die rückwärtige Bebauung anderer Grundstücke nicht abweisen lasse.		Die Beurteilungsgrundlage einer weiteren Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird weiterhin der rechtverbindliche Bebauungsplan II/Ho 1 sein. Dieser Bebauungsplan lässt eine Hinterbebauung nicht zu. Die Befürchtung ist

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“			
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen Folgendes vorgebracht:	gemäß § 9 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
			<p>somit unbegründet.</p> <p>Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u>.</p>
7	<p>Die Einwendungen richten sich gegen eine Bebauung der ehemaligen Erwerbsgärtnerei. Die bisherige Ruhe und Idylle werde gestört, außerdem sei man nicht bereit, den Privatweg für neue Kanäle herzugeben; die Kanäle sind nicht dafür ausgelegt, dass weitere Häuser daran angeschlossen werden. Im übrigen schließe man sich den Einwendungen der Nr. 10 an.</p>		<p>Das südliche Plangebiet (ehem. Erwerbsgärtnerei) liegt im Einwirkungsbereich der Straße Twellbachtal und der Dornbergerstraße. Lt. Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Datenbezugsjahr 1999) erreichen die Immissionspegel im Einwirkungsbereich der Dornberger Straße $\geq 50 - \leq 55$ dB(A) tags und $\geq 40 - \leq 45$ dB(A) nachts. Im Umfeld der Straße Twellbachtal werden die Orientierungswerte für WA 55/45 dB(A) tags / nachts deutlich überschritten. Rückwärtig werden die Orientierungswerte für WR 50/40 dB(A) tags / nachts eingehalten, sind im Einwirkungsbereich der Dornberger Straße hier aber überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist im Umfeld der Straße Twellbachtal mehr als mischgebietstypisch und damit umwelterheblich. Rückwärtig, ist das Lärmbelastungsniveau insgesamt wohngebietstypisch und nicht umwelterheblich. Bedingt durch die Lage des Plangebietes im weiteren rückwärtigen Bereich zur Straße Twellbachtal sind deshalb nur die erhöhten Werte der Dornberger Straße relevant.</p> <p>Das Planvorhaben selbst löst keine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmbelastung infolge des Anliegerverkehrs aus. Insgesamt ist nicht von wahrnehmbaren Lärmpegeländerungen gegenüber der Vorbelastung auszugehen. Darüber hinaus entstehen durch die Planung keine Immissionskonflikte.</p> <p>Darüber hinaus sollen im Plangebiet je Wohngebäude nur höchstens zwei Wohneinheiten ermöglicht werden, um so einer übermäßigen Verdichtung sowie den damit verbundenen Störungen durch verstärkten Kfz-Verkehr entgegenzuwirken.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über einen privaten Stichweg. Die Eigentumsverhältnisse für die Planung sind geklärt, so dass die vorgesehene Erschließung kurzfristig realisierbar ist. Der Ein-</p>

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“		
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen Folgendes vorgebracht:	gemäß § 9 BauGB Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
		wender ist zudem nicht Eigentümer der beplanten Grundstücke. Siehe auch Nr. 10 Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
8	Es wird eine Verschattung der eigenen Wohnung sowie eine Störung des ruhigen Wohnumfeldes erwartet. Die Zufahrt zum eigenen Grundstück würde durch Bauarbeiten an den Kanälen blockiert. Darüber hinaus wird sich der Stellungnahme von Nr. 1 angeschlossen.	In der Landesbauordnung sind Abstandsregelungen getroffen, welche bei einer Neubebauung einzuhalten sind. Mit einer unangemessenen Verschattung ist demnach nicht zu rechnen. Temporäre Behinderungen während der Bauzeit sind nicht zu verhindern und zumutbar. Siehe zum ruhigen Wohnumfeld Nr. 7 Siehe auch Nr. 1 Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
9	Neben den Baulärm wird ein erhöhter Verkehrslärm erwartet. Aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen wird der Bebauungsplan abgelehnt.	Siehe zu den Bauarbeiten Nr. 8 Siehe zum ruhigen Wohnumfeld Nr. 7 Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
10	10.1 Es wird eingewendet, dass der Bebauungsplan einer Grundsatzentscheidung der Stadt Bielefeld widerspreche eine hintere Bebauung zuzulassen. Eine Ausnahme könne hier nicht erfolgen, da eine dichtere Bebauung in diesem Ortsteil bisher nicht gewollt sei. Eine Orientierung der Hinterbebauung an dem Gebäude Kreiensieksheide 36 sei nicht richtig, da dieses Gebäude lediglich hinten auf dem Grundstück steht. Mit der jetzt vorgesehenen Bebauung könne jede hintere Bebauung beantragt und zugelassen werden.	Eine hier vorgebrachte Grundsatzentscheidung existiert nicht. Im Gegenteil, es werden an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet Hinterbebauungen zugelassen, um dem Grundsatz möglichst sparsam mit Boden umzugehen, gerecht zu werden. Es ist städtebaulich durchaus sinnvoll, sich an vorhandenen Strukturen zu orientieren. Das Gebäude Kreiensieksheide 36 liegt schon seit Aufstellung des Durchführungsplanes 1960 im hinteren Bereich des Grundstücks. Da aufgrund des sehr guten Gebäudezustandes davon auszugehen ist, dass dieses Gebäude auch in Zukunft beibehalten bleibt, ist es aus städtebaulicher Sicht eine Weiterentwicklung der vorhandenen Situation, die durchaus den Maßstäben einer maßvollen Nachverdichtung genügt. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“			
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen Folgendes vorgebracht:	gemäß § 9 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
10.2	Bei der Vielzahl von offenen Bebauungsplänen in Bielefeld sowie im Umland wird kein Bedarf an dieser Planung gesehen. Es wurden daher andere innerstädtische Flächen aus geplanten Nachverdichtungen herausgenommen. Durch das aktuelle Überangebot an Baugebieten ist die Nachfrage nicht gegeben.		Ob und in welcher Weise an anderen innerstädtischen Flächen Planungen vorgesehen wurden oder nicht ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar und auch nicht relevant. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
10.3	Wegen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist dieses Gebiet besonders erhaltenswert. Es wäre zu keiner Zeit eine Abwägung erfolgt, ob eine derart untypische Verdichtung im Randgebiet Bielefelds (Firsthöhe, Dichte und Enge der Bebauung, Hinterbebauung usw.) städtebaulich vertretbar ist.		Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
10.4	Die schmale Zufahrt sei nicht geeignet für Feuerwehrfahrzeuge oder große Krankenwagen. Es gäbe keine Wendemöglichkeit.		Im südlichen Planbereich wird für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge eine Wendemöglichkeit geschaffen. Beim Flurstück 611 handelt es sich um eine einzelne Grundstückszufahrt, vergleichbar mit der des Gebäudes Kreiensieksheide 36, hier ist eine Wendemöglichkeit entbehrlich. <u>Der Anregung wird stattgegeben.</u>
10.5	Es wird auf einen privatrechtlichen Vertrag hingewiesen in dem nur einer bestimmten Person ohne Übertragbarkeit auf Erben das Wegerecht für das Flurstück 611 eingeräumt wurde.		Diese privatrechtliche Regelung ist nicht nachvollziehbar aber für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch nicht relevant. Alleine dadurch, dass das Flurstück 611 eine eigenständig Parzelle bildet, die an die Kreiensieksheide angebunden ist, ist eine gesicherte Erschließung vorhanden. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
10.6	Es handele sich in diesem Gebiet um ein Feuchtgebiet, bei Ausschachtungsarbeiten würden insbesondere die Gebäude Kreiensieksheide 36/38 gefährdet (Setzrisse durch Absacken des Baugrundes, Wassereintrich im Keller). Alle Anwohner müssten mit einer Verschlechterung der bereits bestehenden Probleme		Entsprechend der Landesbauordnung § 15 (1) ist jede bauliche Anlage so zu errichten, dass die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstückes nicht gefährdet werden dürfen.

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“			
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen Folgendes vorgebracht:	gemäß § 9 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
	me (Kellerfeuchte) rechnen. Darüber hinaus müsse möglicherweise mit Sprengungen (Felsuntergrund) gerechnet werden, dieses würde weitere Schäden verursachen.		Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
10.7	Durch die für die Bebauung des Flurstücks 611 erforderliche Trockenlegung würde der Grundwasserspiegel gesenkt. dadurch würden auch die umliegenden Gärten und der alte Baumbestand in Mitleidenschaft gezogen werden. Auf die Stadt würden erhebliche Regressforderungen zukommen. Das Tiefbauamt hätte keinerlei nachprüfbar Daten vorgelegt. Die alleinige Aussage, dass keine Probleme zu erwarten sei, bedeute einen gravierenden Abwägungsfehler.		Eine langfristige Grundwasserabsenkung ist nicht vorgesehen. Eine temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase führt nicht zu langfristigen Beeinträchtigungen des vorhandenen Baumbestandes. Darüber hinaus siehe auch Nr. 10.6 Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
10.8	Aufgrund der geplanten Dichte seien nachbarschaftliche Probleme vorprogrammiert.		Die Meinung, dass hier eine zu hohe Bebauungsdichte vorliegt kann nicht geteilt werden. Die Festsetzungen entsprechen der gültigen Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, so dass auf den großen Grundstücken genügend Privatsphäre geschaffen werden kann. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
10.9	Auf dem Gelände der ehemaligen Erwerbsgärtnerei seien zwischenzeitlich Tierarten wie Kröten, Eichhörnchen und Hasen heimisch. Die ökologische/ökonomische Wertigkeit des Gebietes würde nicht erwähnt. Es habe ich ein besonderes ökologisches Biotop entwickelt. Es wird eine adäquate Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert.		Die beiden Teilbereiche des Bebauungsplangebietes liegen innerhalb der Bebauung und unterlagen bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Nachverdichtung nicht zu erheblichen Störungen führen wird. Die Freiflächen auf den geplanten, neuen Wohngrundstücken werden zudem zukünftig als Hausgärten gestaltet sein und können damit von den hier vorkommenden Arten weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Bei entsprechender Bepflanzung werden neue Nistmöglichkeiten vorhanden sein. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
10.10	Es wird eine massive Verzerrung der Bewertungsgrundlagen gesehen, die eine hintere Bebauung ermöglicht, die nicht gewollt ist. Es werden klare Ermittlungs-		Siehe hierzu auch Nr. 5

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. II/ Ho 5 „Twellbachtal“		
Es wird von lfd. Nr.	zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB Folgendes vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
	und Bewertungsdefizite gesehen. Eine sachgerechte Abwägung sei nicht erfolgt. Die Argumente der Grundstückseigentümer seien einseitig und unangemessen günstig bewertet worden. Das Gebot der Rücksichtnahme wird nicht ausweichend erfüllt.	Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u> .
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
1.	<u>moBiel</u> Die Angaben zum ÖPNV müssen aktualisiert werden.	Der Begründungstext zum ÖPNV wurde angepasst. Der Anregung wird <u>stattgegeben</u> .
2.	<u>Stadtwerke</u> Es wird darum gebeten, ein Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke einzuräumen.	Es wird eine entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzung vorgenommen. Der Anregung wird <u>stattgegeben</u>

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher belang aus der Offenlage, ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf die unten aufgeführten Änderungen. Darüber hinaus sind einige geringfügige redaktionellen Änderungen bzw. Klarstellungen erfolgt.

Nutzungsplan

Feuerwehruzufahrt

Im südlichen Geltungsbereich ist eine Fläche gekennzeichnet worden, die für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr eine entsprechende Wendemöglichkeit festlegt.

Textliche Festsetzungen

unter Hinweis Punkt 11.4

Für die im Nutzungsplan gekennzeichnete Fläche für „Feuerwehruzufahrt“ wird folgender Text eingefügt.

„Im südlichen Geltungsbereich ist auf der gekennzeichnete Fläche für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr eine entsprechende Wendemöglichkeit herzustellen und freizuhalten. Um das Maß der Versiegelung so klein wie möglich zu halten, kann dieses z.B. in Form von Schotterrassen oder Rasengittersteinen erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass in diesem Bereich keine Sträucher und Bäume gepflanzt und sowie keine Zäune errichtet werden. Die genaue Ausgestaltung muss im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens abgestimmt werden.“

unter Hinweis Punkt 11.5 wird folgende Ergänzung eingefügt

Ver- und Entsorgungsleitungen

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Außenwand der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Nutzungsplan

Es wird eine Fläche gekennzeichnet, die für eine Feuerwehruzufahrt und Wendemöglichkeit freizuhalten ist.

Begründung

Zur Klarstellung wurde unter Punkt 3 Planungsvorgaben, folgender Text eingefügt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der geringen Größe des Bereiches der ehem. Gärtnerei (0,45 ha) nicht erforderlich, da sie unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes liegt.

Unter 4.2 Belange des Verkehrs wurden die Angaben zum öffentlichen Personennahverkehr geringfügig aktualisiert.

Zur Klarstellung wird unter Punkt 4.2

„Die Erschließung des Flurstücks 611 ist auf der eigenen Grundstücksparzelle gegeben. Daher wird die Zufahrt direkt an die Kreiensieksheide angeschlossen.“ ergänzt.

unter Punkt 4.7 Belange des Umweltschutzes wurden die artenschutzrechtlichen Belange umfassend ergänzt.