

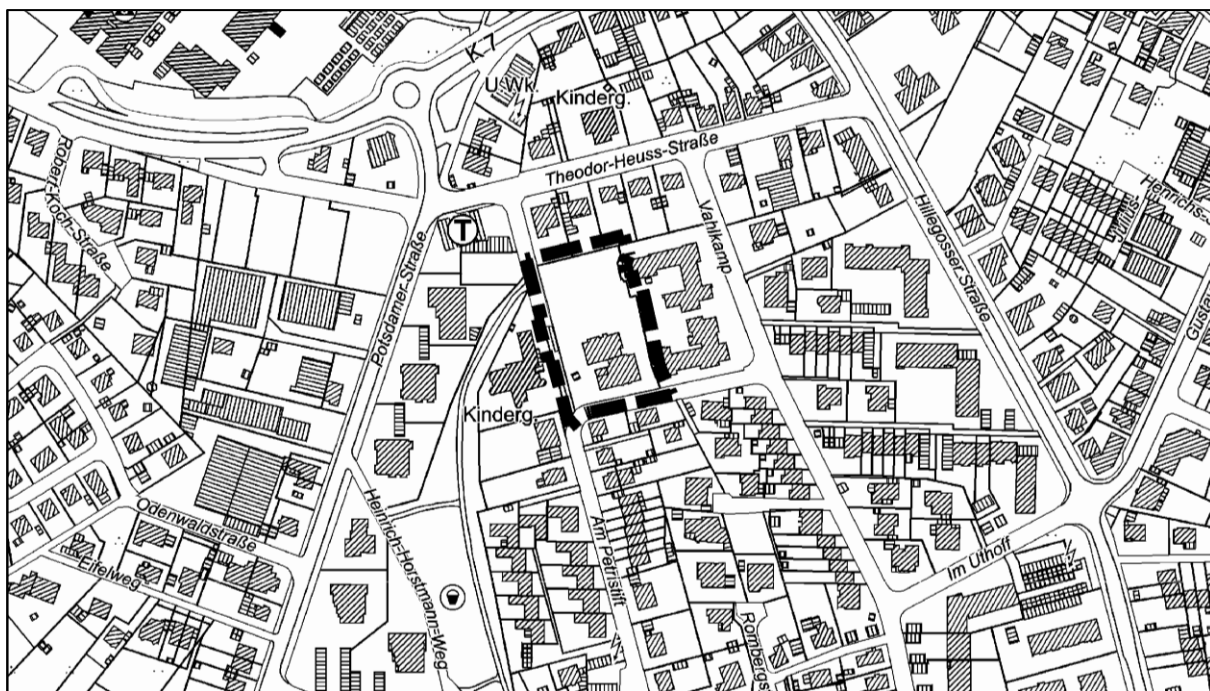
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor- Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“

Neuaufstellung

**Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen
Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Entwurf
September 2022



Verfasser:

Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Vorentwurf, Juli 2021



Vorhaben- und Erschließungsplan – Legende

LEGENDE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Bestehendes Gebäude
	Geplantes Gebäude mit Dachbegrünung
	Balkon
	Terrasse mit Überdachung
	Gartenhaus
	Verkehrsfläche
	private (Grundstücks-) Zuwegung
	private (Grundstücks-) Zufahrt
	Stellplätze
	Gemeinschaftliche Freiflächen / Gärten
	Stellplatzeingrünung (z.B. Hecken)
	Gehölze
	Aussentreppen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer

Ansichten (ohne Maßstab)
Stand: Vorentwurf, Juli 2021



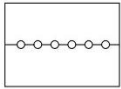
Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Vorentwurf, Juli 2021





Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB



Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

0,5

Grundflächenzahl als Höchstmaß

1,6

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

GH

maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull (NN)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

0

offene Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen	
0	IV
0,5	1,6
FD	

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Dachform

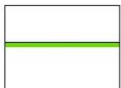
4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB



St

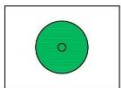
Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

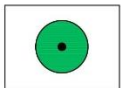


Straßenbegrenzungslinie

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



Anpflanzen: Bäume gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB



Erhaltung: Baum gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

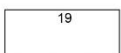
FD

Flachdach

8. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

3,00

Maßzahl (in m)



19

vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1948

Flurstücksnummer

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

**zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.
III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 29. November bis einschließlich dem 29. Dezember 2021 im Foyer des Technischen Rathauses, August-Bebel-Straße 92 (Eingang Falkstraße), 33602 Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden. Ergänzend konnten die Unterlagen auch im Bezirksamt Heepen, Salzufler Straße 13, 33719 Bielefeld eingesehen werden. Während der jeweiligen Öffnungszeiten hatte die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Beteiligung bestehenden Gefahrenlage durch die Covid-19-Pandemie war die Durchführung eines Unterrichts- und Erörterungstermins nicht umzusetzen. Um den Hygieneanforderungen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie Genüge zu tun und gleichzeitig die Fortführung des Bauleitplanverfahrens nicht zu verzögern, wurde auf die Durchführung eines allgemeinen Unterrichts- und Erörterungstermins verzichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden; schriftliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (29. November 2021 bis 10. Januar 2022) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

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

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Umweltamt Bielefeld 10.02.2022	<u>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde</u> Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes sind von der Planung nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.1b	Polizeipräsidium Bielefeld 27.12.2021	Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“ ist hier eingegangen und wurde gelesen. Aus verkehrlicher polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“ im Stadtbezirk Heepen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.7	Bezirksregierung Detmold 17.12.2021	Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH 05.01.2022	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den eingetragenen Telekommunikationsleitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen, die mit Abriss der damaligen Gebäude an der Straße Am Petristift entfernt wurden. Ggf. noch vorhandene Leitungen sind im Zuge des Neubaus umzuverlegen. Hierbei ist eine enge Abstimmung zwischen der Telekom und dem Bauherren erforderlich.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich „Am Petristift“. Baumaßnahmen seitens der Telekom sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.12 a)	Stadtwerke Netzinformation und Geodienste 06.01.2022	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.12 b)		Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung: 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 „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 Versor-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Wärmeversorgung für das bestehende Gebäude „Theodor-Heuss-Straße 21“ wird derzeit über ein Blockheizkraftwerk mit Gas betrieben. Es besteht die Möglichkeit den Neubau ebenfalls hierüber zu versorgen. Somit könnte zur Erhöhung der KWK-Quote in dezentraler Erzeugung beigetragen werden. Allerdings sind vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung im Energiesektor weitere Alternativen zu prüfen. Hier sollte der Bebauungsplan derzeit keine Einschränkungen durch bestimmte Vorgaben tätigen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		gung. 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.	
2.13	moBiel GmbH 05.01.2022	Zunächst einmal haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im allgemeinen keine Einwände oder Bedenken. Wir möchten Sie jedoch bitten, im Kapitel 5.4 „Verkehr und Erschließung“ folgende Angaben zur Erschließung durch den ÖPNV zu ergänzen und mit aufzunehmen. Das Plangebiet wird sehr gut durch den ÖPNV erschlossen: In ca. 250m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Alter Postweg“ nördlich des Plangebietes. Diese Haltestelle wird durch die Linien 22, 30 und 33 sowie 350 und 351 im Tagesverkehr erschlossen. Die Linie 22 verkehrt auf der Relation Heepen - Lohbreite - Jahnplatz - Kunsthalle – Quelle und bietet Montag-Samstag tagsüber einen 20-Minutentakt an, sowie an Sonntagen einen 30-Minutentakt. Im Abendverkehr wird hier ein 60-Minutentakt angeboten. Mit der Linie 30 wird die Relation Brake - Baumheide - Heepen - Stieghorst - Sennestadt – Heideblümchen bedient und dies von Montag-Freitag im 30-Minutentakt sowie am Wochenende im 60-Minutentakt. Die Linie 33 stellt die Verbindung Sieker - Stieghorst - Heepen - Altenhagen – Milse dar. Hier wird Montag-Samstag ein 30-Minutentakt sowie am Sonntag ein 60-Minutentakt angeboten. Des Weiteren verbindet die Regionalbuslinie 350 Bad Salzuflen – Knetterheide – Bexterhagen – Kusenbaum – Bielefeld und die Regionalbuslinie 351 bietet die Relation Oerlinghausen Bahnhof – Leopoldshöhe – Nienhagen – Bielefeld Hbf an. Beide Linien bieten von Montag-Samstag ein Angebot im 60-Minutentakt an und Sonntags im 120-Minutentakt. Zusätzlich fahren von der Haltestelle „Alter Postweg“ Schulverkehre der Linien 52, 103, 115 und 133 an Schultagen in Nordrhein-Westfalen. Die Nachtbuslinie 4 (Jahnplatz – Heepen – Altenhagen – Milse – Heepen – Jahnplatz) und die Nachtbuslinie 9 (Jahnplatz - Sieker Mitte - Oldentrup – Heepen - Sieker Mitte – Jahnplatz), welche die Haltestelle „Alter Postweg“ in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und	Der Anregung wird gefolgt. Das Kapitel 5.4 der Begründung wird um die entsprechenden Ausführungen ergänzt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		vor Feiertagen bedienen, ergänzen das Busangebot zu einem Angebot rund um die Uhr. Zudem verkehrt ab der Haltestelle „Alter Postweg“ die Nachtbuslinie N13 über Leopoldshöhe nach Oerlinghausen. Zusätzlich wird das Plangebiet auch durch die ca. 350m östlich gelegene Haltestelle „Theodor-Heuss-Straße“ erschlossen. Hier fährt die Linie 21 auf der Relation Heepen - Lohbreite - Jahnplatz - Kunsthalle/Werther und bietet Montag-Samstag tagsüber einen 20-Minutentakt an, im Abendverkehr einen 60-Minutentakt sowie an Sonntagen zwischen 12.00 und 20.00 Uhr einen 60-Minutentakt an. Außerdem wird das Plangebiet durch die ca. 300m westlich gelegene Haltestelle „Heinrich-Horstmann-Weg“ erschlossen, die durch die Linien 22, 30, 33 und N9 bedient wird. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine sehr gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Da die Zugänglichkeit der Haltestellen ein wichtiges Kriterium für die Nutzung des ÖPNV darstellt, empfehlen wir, die Fußwegeverbindungen zwischen dem neuen Wohngebiet und der nächstgelegenen Haltestelle umwegarm, attraktiv und beleuchtet zu entwickeln.	
2.15	Westnetz GmbH 16.12.2021	Als Anlage zu Ihrem o. a. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der o. g. Planunterlage zur Stellungnahme übermittelt. Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben. Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz und das Gas-Verteilnetz als Eigentümerin und für Steuer-/Fernmeldekabel im Namen und Auftrag der „Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.16	PLEdoc GmbH 06.12.2021	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: - OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	
2.20	Avacon AG 20.12.2021	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.21	TenneT TSO GmbH 20.12.2021	Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.22	Amprion GmbH 01.12.2021	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.30	LWL-Archäologie für Westfalen 03.01.2022	Zu o. g. Planung teilt das LWL-Museum für Naturkunde Folgendes mit: Gegen diese Planung/Maßnahme bestehen seitens der paläontologischen Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Pla-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		nungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem Jura (Hettangium-Sinemurium) (=Lias/Schwarzer Jura) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW). Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster, frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können. Daher bitten wir zusätzlich zu unserem Hinweis (9 Sonstige Hinweise/Kulturgeschichtliche Bodenfunde) über das Verhalten bei neu entdeckten Bodendenkmälern in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis mit aufzunehmen: 1) (Hinweis auf mögliche Bodenfunde). 2) Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591- 6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.	

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

Ohne Bedenken

2.25 Evangelische Kirche von Westfalen

Ohne Stellungnahme

- 1.3 Immobilienservicebetrieb
- 1.11 Büro für Integrierte Sozialplanung und Prävention
- 1.13 Bauamt - Gesamträumliche Planung
- 1.14 Bauamt - Stadtentwicklung
- 1.16 Bauamt- Stadtgestaltung, Denkmalschutz
- 2.1a Polizeipräsidium Bielefeld - Direktion K/KK 34 KP/O
- 2.11 Vodafone NRW GmbH
- 2.29 LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen der städtischen Fachdienststellen wurden ausgewertet und, soweit städtebaulich zweckmäßig, bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Es folgt eine Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf der Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“

Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“

- Bestandsplan
 - Ergänzung des heute vorhandenen provisorischen Stellplatzes
 - Ergänzung der Bestandskanäle in den umliegenden Straßen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Darstellung der Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen
 - Darstellung der Anlieferungsbereiche für das Pflegeheim und die Tagespflege
 - Darstellung der Müllsammelplätze für das Pflegeheim und die Tagespflege
 - Darstellung des Teilbereiches der Theodor-Heuss-Straße als öffentliche Verkehrsfläche
 - Darstellung der Abstandsflächenbaulast des Gebäudes Vahlkamp 12
 - Verlagerung der Stellplätze im Bereich der Feuerwehrezufahrt an der Straße Am Petristift zugunsten ausreichender Rückstoßflächen
 - Nachrichtliche Darstellung geplanter Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches
 - Ergänzung der Bestandskanäle in den umliegenden Straßen
- Nutzungsplan
 - Festsetzung eines Urbanen Gebietes für den nördlichen Bereich
 - Anpassung der Stellplatzflächen im Bereich der Feuerwehrezufahrt an der Straße Am Petristift
 - Ergänzung von Flächen für Abfallwertstoffbehälter östlich des Pflegeheims und südlich der Tagespflege
 - Festsetzung des Teilbereiches der Theodor-Heuss-Straße als öffentliche Verkehrsfläche
 - Ergänzung von Sichtdreiecken
 - Ergänzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nördlich des Pflegeheims zugunsten des Umweltbetriebs
 - Ergänzung der Bestandskanäle in den umliegenden Straßen
- Textliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften
 - 1.2 Ergänzung Urbane Gebiete
Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude gem. § 6a (2) Nr. 1 BauNVO
 - Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6a (2) Nr. 2 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6a (2) Nr. 3 BauNVO
 - Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6a (2) Nr. 4 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6a (2) Nr. 5 BauNVO
 Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten all-gemein zulässig sind gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO
 - 5.3 Ergänzung von Sichtdreiecken
Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m freizuhalten
 - 8.3 Anzupflanzender Baum
Ergänzung, dass die Pflanzbeete mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ bei einer Tiefe von mind. 1,5 m anzulegen sind.

- Örtliche Bauvorschrift: Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen
Herausnahme der örtlichen Bauvorschrift, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung zu errichten sind.
- Begründung
 - Kapitel 5.1: Ergänzungen zum Urbanen Gebiet (MU)
 - Kapitel 5.4 Verkehrliche Erschließung: Ergänzungen zu Sichtdreiecken, Umwidmung Teilstück Theodor-Heuss-Straße, Anzahl geplanter Stellplätze und ÖPNV-Anbindung
 - Neues Kapitel 5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Neues Kapitel 5.8 Immissionsschutz
 - Kapitel 5.9: Ergänzungen zum Denkmalschutz
 - Kapitel 6.2 Ergänzungen Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung
 - Kapitel 6.3: Ergänzungen zur Elektrizitäts- und Wärmeversorgung
 - Kapitel 7.5: Ergänzungen zur Versickerungseignung des Bodens
 - Kapitel 8: Ergänzung der bisher durchlaufenen Verfahrensschritte
 - Kapitel 8.1: Ergänzung zu den finanziellen Auswirkungen