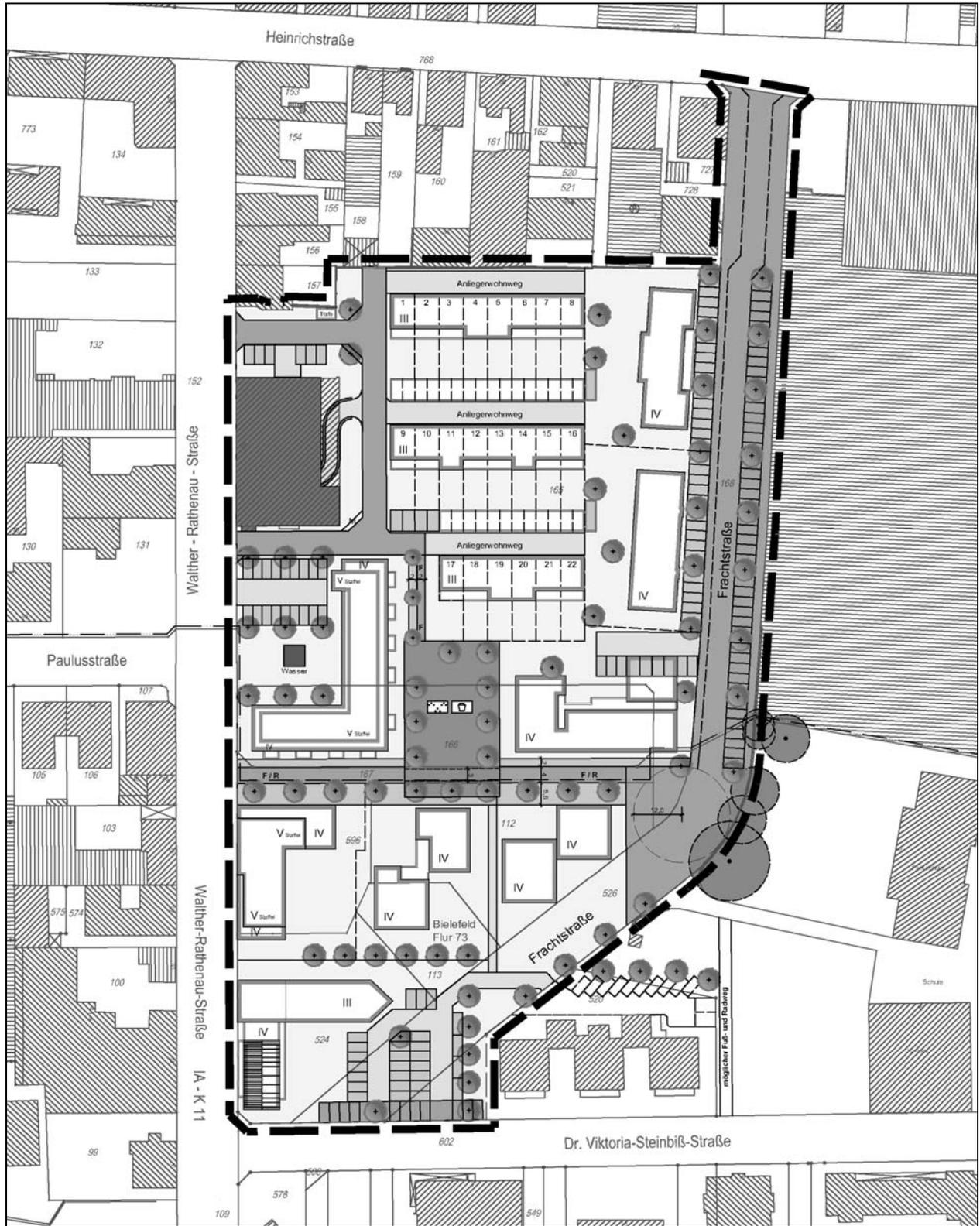
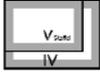
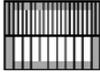
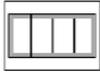
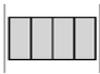
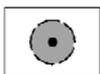
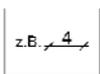


A 2	<p>Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none">• Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A Städtebauliches Konzept / Gestaltungsplan – <u>Entwurf</u> (ohne Maßstab) und Legende• Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A Nutzungsplan – <u>Entwurf</u> (ohne Maßstab)
------------	---

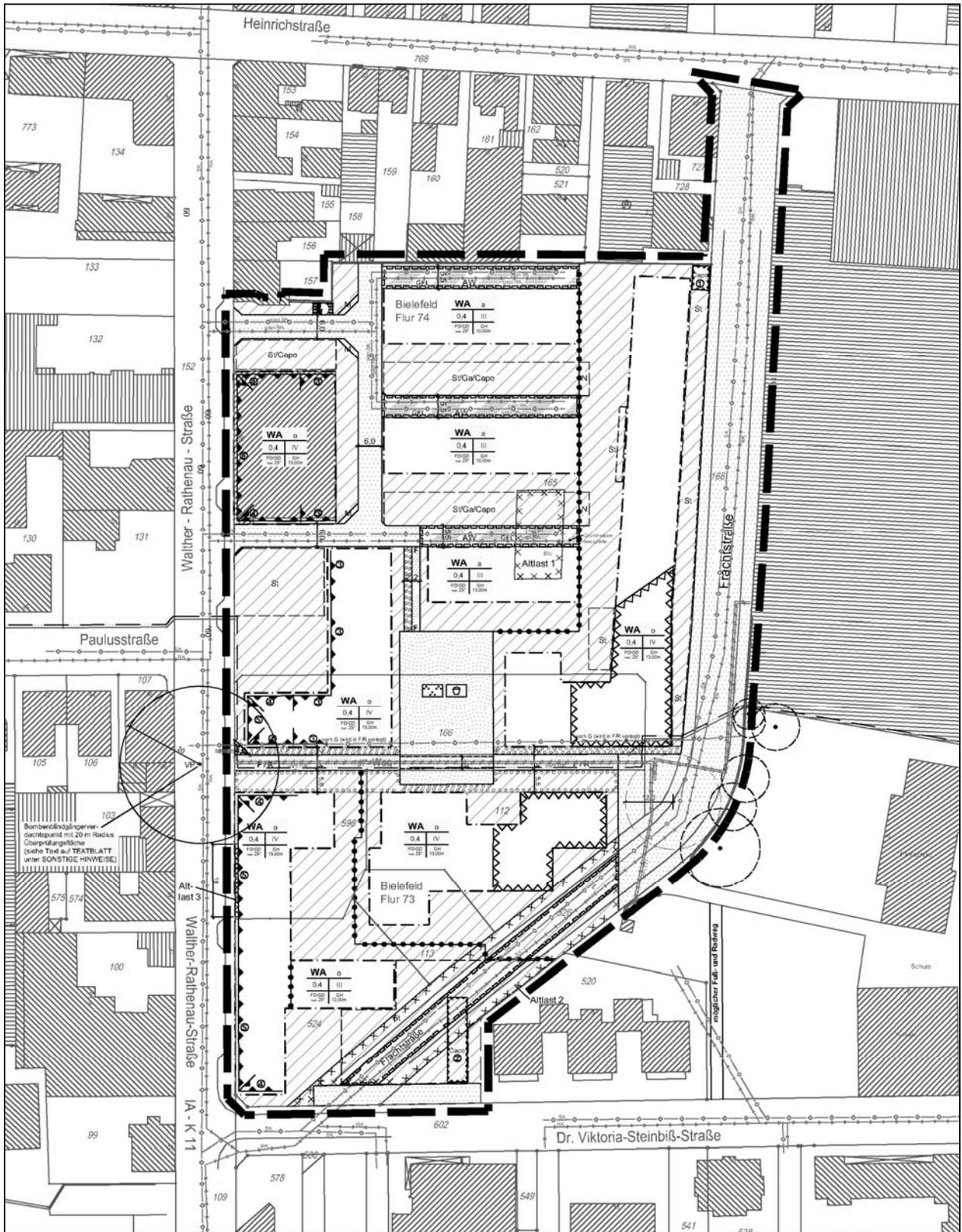
Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A
Gestaltungsplan – Entwurf (ohne Maßstab)



Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A Gestaltungsplan – Legende

	Plangbietsgrenze des Gestaltungsplanes
	Bestandsgebäude / Umnutzung geplant
	Vorschlag für neue Gebäude mit Flachdach
	Geschossigkeit z.B. IV 4-geschossig V ₂₀₀₀ 5 te als Staffelgeschoss
	Vorschlag für neues Gebäude mit Satteldach und Firstrichtung
	Private Garagen
	Nebenanlagen
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Parkplätze
	Private Stellplätze
	Privatweg
	Private Grundstücksfläche
	Private Grünfläche
	Parkanlage mit Spielbereich (Quartiersplatz)
	Anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)
	Wasserfläche
	Vorhandener und zu erhaltender Baum (außerhalb des Plangebietes)
	Fuß- / Radweg
	Fußweg
	Maßzahl (in m)

Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A
Nutzungsplan - Entwurf (ohne Maßstab)



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

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 19. Januar 2010 beschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchzuführen.

Dieser Beschluss ist am 30.01.2010 gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12. Februar 2010 bis einschließlich 12. März 2010.

Von der Öffentlichkeit / von Bürgerinnen und Bürgern 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>Fernwärmenetz / Klimaschutz</p> <p>Anregung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Warum werden keine differenzierten Festsetzungen zum Klimaschutz aufgenommen? - Warum wird das Plangebiet aus Gründen des Klimaschutzes nicht an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bielefeld GmbH angeschlossen.? 	<p>Der Anregung wird teilweise stattgegeben (Ziel Klimaschutz).</p> <p>Das Konzept ist – obwohl es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt – schon von Anfang an mit Projektentwicklern, Architekten, Stadtplanern hinsichtlich der energetischen und klimaschutzrelevanten Aspekte diskutiert und konzipiert worden. Es bedurfte anschließend keiner Verpflichtung der Bauherrn über Festsetzungen mehr – der „Zwang“ war nicht mehr notwendig. Vertragliche Regelungen und Anschlusszwänge waren / sind nicht notwendig.</p> <p>Das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) vom Februar 2010 dazu: Mit dem Projekt „Paulus-Carree“ nimmt die Stadt Bielefeld am Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ der Landesregierung teil. Die Auswahlkommission hat dem Projekt den Status „Klimaschutzsiedlung in Planung“ verliehen. Im Gegensatz zu bisherigen ökologischen Wohnbaukonzepten sind Klimaschutzsiedlungen nicht auf die Nutzung von Solarenergie begrenzt. Charakteristisch ist die weitgehende Südausrichtung der Häuser. Die Wohnanlage wird sich neben der Einhaltung der Wärmedämmstandards vor allem durch die technische Ausstattung, wie Photovoltaik-Anlage für die Stromgewinnung oder solarthermische Anlagen für Heizung und Warmwasser, auszeichnen. Die energieeffiziente Architektur und Technik soll Energieverbrauch und Nebenkosten auf ein Minimum reduzieren. Ein weiteres Element des klimafreundlichen Wohnkonzepts ist die Idee des „Car-Sharings“, das in Zukunft im Paket des Seniorenprojektes „Wohnen-Plus“ angeboten werden soll. Die innere Erschließung der Siedlung soll nur über Fuß- und Radwege erfolgen. Die innerstädtische Lage mit naheliegenden Einkaufs- und Spiel-</p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Zu- Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
		<p>möglichkeiten sowie die gute Nahverkehrsanbindung ermöglichen den weitgehenden Verzicht auf ein Auto.</p> <p>Nicht allein die energetischen Voraussetzungen sondern auch die Wiedernutzung einer ehemaligen Industriebrache mit den o.g. sozialen Komponenten waren für die Aufnahme in das Förderprogramm ausschlaggebend. Mit maximal 6.000 € kann auf Antrag des Bauherrn jedes der geplanten Stadthäuser gefördert werden.</p> <p>In dem Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zur energetischen Bauleitplanung gem. Ziffer 1.2 des städtischen Handlungsprogrammes Klimaschutz aufgenommen, da mit der städtebaulichen Konzeption den Anforderungen an einen solaren Städtebau entsprochen werden kann. Aufgrund der verdichteten innerstädtischen Lage wird eine Abwägung aus städtebaulicher Sicht zu Ungunsten der Erfüllung der Bedingungen an die optimale Besonnung für jedes Erdgeschoss im Plangebiet (nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“) für grundsätzlich vertretbar gehalten.</p> <p>Zum Aufstellungsbeschluss ist für die Stadthäuser ausgeführt worden:</p> <p>„Alle Gebäude werden in Passivhausbauweise errichtet (hierfür wird eine Modellförderung mit Solar- bzw. Photovoltaiknutzung vorgesehen (angestrebt wird eine Förderung im Programm „Klimaschonende Siedlung“ für alle Gebäude).“</p> <p>Und für das Familienwohnen:</p> <p>„Die Errichtung erfolgt in Niedrigenergiehausbauweise (mind. KfW-40-Standard) mit Solar- bzw. Photovoltaiknutzung.“</p> <p>Auf diese Aussagen ist im Entwurf verzichtet, da von den Projektträgern eigenverantwortlich vor dem Hintergrund entsprechender Förderung gebäudebezogen energetische Konzepte entwickelt wurden, die bei den Projekten von Pappert + Weichynik ja bereits zum Erfolg geführt haben.</p> <p>Auf Festsetzungen, auch im Sinne eines Anschluss- und Benutzungszwanges an das Fernwärmenetz, ist aus den Gründen der Förderung verzichtet worden. In der Beteiligung der Behörden ist von den Stadtwerken Bielefeld GmbH ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz nicht vorgetragen worden. Auch sind von dort keine Bedingungen formuliert worden, die einen Anschluss an das Fernwärmenetz durch die Planung begünstigt hätten.</p> <p>Somit ist der hier eingeschlagene Weg der "Freiwilligkeit" zur Erfüllung der Klimaschutzziele der Stadt Bielefeld der Richtige.</p> <p>Die Nutzung von Photovoltaik als sog. Gebäude-Nebenanlage ist in dem Plangebiet ebenso möglich und zulässig wie die Errichtung der Gebäude im Passiv- oder Null-Energiehaus-Standard.</p> <p>Die teilweise Stattgabe der Anregungen berührt nicht die Festsetzungen und somit die Grundzüge der Planung, so dass keine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB notwendig wird.</p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 2 Öffentlichkeit	<p>Geschossigkeit / Gebäudehöhe für das Bauvorhaben Lebenshilfe e.V.</p> <p>Anregung, für das West-Ost-gerichtete Baufenster im Südwesten des Plangebietes (Bauvorhaben Lebenshilfe e.V.) eine maximale IV-Geschossigkeit zuzulassen (statt II-Geschossigkeit), eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m zuzulassen (statt 12,00 m).</p> <p>Anregung, eine separate Zufahrt zu der privaten Stellplatzanlage zu ermöglichen, eine Überfahrt zu privaten Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück sollte unterbunden werden.</p> <p>Die im Gestaltplan dargestellte dreieckige Gebäudeform sollte baulich tatsächlich möglich sein. Bei Bedarf ist der Einbezug von Teilen der Grundstücksfläche in die angrenzenden Planungen möglich.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise stattgegeben (Geschossigkeit).</p> <p>Der Anregung zur Zulässigkeit einer IV-Geschossigkeit kann entsprochen werden, da in dem Innenbereich des Plangebietes bereits eine IV-Geschossigkeit festgesetzt ist (Stadthäuser). Die maximale Gebäudehöhe soll dann dort aber ebenso mit maximal 13,0 m beschränkt werden.</p> <p>Die Anregungen zu der Stellplatzanlage und zur Gebäudeform beziehen sich auf die Darstellung in dem Gestaltungsplan (Stand: Entwurf). Der Bebauungsplan / Nutzungsplan lässt die Freiheit für eine eigene / veränderte Zu- / Abfahrt und die Unterbindung von Verbindungen zum Nachbargrundstück. Das Baufenster ist so festgesetzt, dass ein dreieckiger Gebäudeabschluss ebenso möglich ist wie ein viereckiger.</p> <p>Die teilweise Stattgabe der Anregungen berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass keine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB notwendig wird.</p>
Lfd. Nr. 3 Öffentlichkeit	<p>Private Grundstücksfläche westlich des Wohnhauses Frachtstraße / Dr. -Viktoria-Steinbiß-Straße 4, Deutsches Rotes Kreuz</p> <p>Anregung, den Teil des Grundstückes des Wohnhauses Frachtstraße / Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße 4, der in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht zu überplanen.</p>	<p>Der Anregung wird durch Herausnahme der Grundstücksfläche aus dem Geltungsbereich stattgegeben.</p> <p>Im Südosten des Plangebietes (westlich des Wohnhauses Frachtstraße / Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße 4, Deutsches Rotes Kreuz) sieht der Eigentümer der privaten Grundstücksfläche die Errichtung eines sog. Sinnesgartens im Rahmen eines gärtnerischen Konzeptes vor. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes und der Tatsache, dass das dieser Fläche zugehörige Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, wird der Teilbereich aus dem Geltungsbereich des Teilplanes A herausgenom-</p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
		<p>men. In dem Gestaltungsplan wird eine veränderte Darstellung in dem Bereich vorgenommen. Die an der Dr-Viktoria-Steinbiß-Straße neu vorgesehenen und nunmehr nicht mehr zu realisierenden vier öffentlichen Stellplätze werden zukünftig im Bereich des Wendehammers in der Frachtstraße berücksichtigt.</p>
<p>Lfd. Nr. 4 Stadtwerke Bielefeld GmbH</p>	<p>Kanäle in der Frachtstraße Anregung, die in der Frachtstraße verlaufenden Kanäle mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld im gesamten Bereich der Parzelle der Frachtstraße zu belegen.</p>	<p>Der Anregung wird stattgegeben. Die Leitung wird gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB (Versorgungsleitung / -anlage) im Plan festgesetzt und in der Planzeichenerklärung berücksichtigt. Zudem werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt. Bislang war bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festgesetzt, welches sich aber ausschließlich auf den Verlauf des Kanals mit einem beidseitigen Schutzstreifen bezog. Die Stattgabe der Anregungen berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass keine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB notwendig wird.</p>
<p>Lfd. Nr. 5 Polizeipräsidium Bielefeld</p>	<p>Kriminalpräventive gärtnerische Gestaltung Grundsätzlich keine Bedenken. Anregung, aus kriminalpräventiver Sicht bei der gärtnerischen Gestaltung des Wohngebietes auf unnötige Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen zu achten, eine Übersichtlichkeit und gute Einsehbarkeit zu gewährleisten und auf niedrigen Schnellbewuchs zur Gestaltung zu verzichten. Im Bereich von Zufahrten sollten Sichtdreiecke freigehalten werden.</p>	<p>Der Anregung wird formal nicht stattgegeben, da sie keine Festsetzungen des Bebauungsplanes betrifft. Die Anregung bezieht sich auch auf private Grundstücksflächen. Hier können und sollen bzgl. des Bewuchses und der Einfriedung keine Festsetzungen getroffen werden. Dieses geschieht nur dort, wo es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und geboten ist (Umfeld des Quartiersplatzes). Bei den öffentlichen Flächen werden die Bepflanzungsaspekte berücksichtigt. Sichtdreiecke sind bei den festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche / Einmündungen berücksichtigt und dargestellt.</p>

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Gestaltungsplan

Quartiersplatz

Es wird der Quartiersplatzes entsprechend dem heutigen Stand der Planungsüberlegungen dargestellt. Diese Darstellung des öffentlichen Platzes bildet das Grundkonzept mit dem die Kostenermittlung erfolgt ist. Es ist vorgesehen mit dem Grundkonzept in eine Diskussion mit den zukünftigen Nutzern / Bewohnern des Quartieres einzusteigen, um so die notwendige abschließende Entwurfsplanung für den Platz noch zu ergänzen. Der endgültige Ausbaustandard des Platzes ist dann noch durch die Gremien zu beschließen.

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen

Baufenster im Norden des Plangebietes

Nutzungsplan:

Für die West-Ost-gerichteten Baufenster im Norden des Plangebietes (dreigeschossige Stadt- / Reihenhäuser) ist zurzeit eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit der Zulässigkeit von Grenzbebauungen festgesetzt. Für diese „Grenzen“ sind Baugrenzen festgesetzt, von denen ggf. abgewichen werden könnte.

Um an dieser Stelle des Plangebietes dauerhaft die gewünschte städtebauliche Struktur mit den zu beiden Seiten abschließenden Gebäuden zu erreichen, sollen im Westen und Osten des Baufensters anstelle der Baugrenzen nunmehr Baulinien festgesetzt werden. Dieses bedeutet, dass sichergestellt wird, dass an diese Grenze zwingend gebaut werden muss.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zudem werden die Gebäudehöhen nicht als maximal zulässig, sondern als zwingend einzuhaltende Höhen festgesetzt. Die festgesetzte Dreigeschossigkeit bleibt unverändert.

Die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelung entfällt demzufolge an dieser Stelle. Die nachbarrechtlichen Belange im Sinne ausreichender Abstände im Hinblick auf die Besonnung, Belichtung und den Brandschutz sind geprüft worden. Der Abstand zu den geplanten Gebäuden an der Frachtstraße beträgt z.B. mindestens 10 m. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt.

Textliche Festsetzungen:

Unter Ziffer 3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ...

- entfällt die Festsetzung zur abweichenden Bauweise,
- wird die Festsetzung einer Baulinie aufgenommen mit dem Zusatz, dass in allen Geschossen an die Baulinie gebaut werden muss.

Fuß- und Radwege von und zu dem Quartiersplatz

Nutzungsplan:

Die festgesetzten Fuß- und Radwege von und zu dem Quartiersplatz werden als „zu der Grünfläche“ gehörig festgesetzt.

Hierbei handelt es sich lediglich um eine Klarstellung, dass es sich bei den Wegen nicht um Verkehrsflächen, sondern um Bestandteile der Grünfläche handelt.

Textliche Festsetzungen:

Unter Ziffer 5 Verkehrsflächen

- entfällt die Festsetzung zur „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich): Fuß- / Radweg sowie Fußweg“

Unter Ziffer 7 Grünflächen

- wird die Festsetzung „Fuß- und Radweg / Fußweg innerhalb öffentlicher Grünfläche“ aufgenommen

Bestandsgebäude an der Walther-Rathenau-Straße

Nutzungsplan:

Für das Bestandsgebäude an der Walther-Rathenau-Straße (ehemaliges Lager- und Verwaltungsgebäude) ist eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ist für den Fall getroffen worden, dass an dem Standort eine Neubebauung errichtet werden soll.

Es ist beabsichtigt, den historischen Charakter der Fassade wieder herzustellen und das Gebäude einer modernen Wohnnutzung zuzuführen (Lofts). Das bestehende Gebäude wird somit überplant. Gleichwohl ist beabsichtigt, dass Gebäude zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Um auch diesem Umstand Rechnung zu tragen, soll im Sinne des Bestandschutzes folgende Ausnutzungsziffern hinsichtlich des Masse der Nutzung ermöglicht werden:

Gebäudehöhe -GH: 16,0 m

GRZ: 0,6

Die **Begründung unter 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen** wird entsprechend ergänzt.

Mischgebietstypische Lärm-Vorbelastung entlang der Frachtstraße

Textliche Festsetzungen / (Nutzungsplan):

Unter Ziffer 8 Von Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

- wird die Festsetzung aufgenommen:
Im Bereich der im Nutzungsplan gekennzeichneten Gebäudeseite entlang der Frachtstraße ist aufgrund des benachbarten Industriebetriebes östlich der Frachtstraße von einer mischgebietstypischen Vorbelastung auszugehen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind an der im Nutzungsplan gekennzeichneten Gebäudeseite (Ostseite) an der Frachtstraße oberhalb einer Fenstermittenhöhe von 10,40 m unzulässig. Der untere Bezugspunkt ist hierbei die vorhandene Geländeoberfläche des Grundstückes.

Erläuterung:

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass ein angemessener Schutzanspruch vor Lärmeinwirkungen im Nahbereich (an der Frachtstraße) aufgrund von Aktivitäten zur Nachtzeit im benachbarten Industriebetrieb nur mit zusätzlichem Aufwand an industriellen Lärmquellen außerhalb des Planbereiches (s.o.) und nur bei einer Bauweise im Quartier mit einer Fenstermittenhöhe im vorgesehenen 3.OG von $\leq 10,4$ m erfolgen kann.

Die **Begründung unter 11 Immissionsschutz – Gewerbelärm** wird entsprechend ergänzt.

Erforderliche Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude entlang der Walther-Rathenau-Straße

Textliche Festsetzungen:

Unter Ziffer 8 Von Bebauung freizuhalten Schutzfläche und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

- entfällt die Festsetzung zu den erforderlichen Schalldämm-Maßen für die Außenbauteile der Gebäude entlang der Walther-Rathenau-Straße: erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB(A)

Erläuterung:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenbereiche entlang der Walther-Rathenau-Straße ergibt sich aufgrund der gutachterlich festgestellten Lärmpegelbereiche (DEKRA Umwelt GmbH, Bielefeld, November 2009) folgende Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß für die Außenbauteile unter Berücksichtigung der festgestellten Lärmpegelbereiche: erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB(A).

Aufgrund der Tatsache, dass der von Wohnbebauung schon stark umgebene Bereich der Walther-Rathenau-Str. bereits als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist, ist der Anspruch an diese Schalldämm-Maße direkt an der Walther-Rathenau-Straße zu reduzieren. Die Grundlage hierfür bildet die Untersuchung der DEKRA Umwelt GmbH, Bielefeld vom 15.03.2010. Das erforderliche Maß von $R'_{w,res} \geq 45$ dB(A) kann daher reduziert werden. Die Ausweisung von Tempo 30-Zonen erfolgt in Bielefeld durch Beschluss der BV und wird von der Straßenverkehrsbehörde angeordnet, soweit nicht zwingende Gründe dagegen sprechen. In der Regel erfolgt eine solche Ausweisung dauerhaft.

Das ursprüngliche Gutachten war von Tempo 50 km/h in der Walther-Rathenau-Straße ausgegangen, was rechnerisch eine höhere Lärmbelastung unterstellt, als dieses in einer Tempo-30-Zone der Fall ist.

Die **Begründung unter 11 Immissionsschutz – Verkehrslärm** wird entsprechend umformuliert.

Anpflanzungen

Textliche Festsetzungen:

Unter Ziffer 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es sind detaillierte Pflanzgebote als textliche Festsetzung verankert.

Zum Pflanzgebot 2

- wird in die Festsetzung aufgenommen, dass nicht nur die Bäume, sondern auch die Unterpflanzung bei Ausfall zu ersetzen ist.

Zum Pflanzgebot 3

- wird in die Festsetzung aufgenommen, dass der Ersatz der Laubbäume bei Verlust vorzunehmen ist.

Zudem werden für die Stellplatzbegrünung Vorgaben bezüglich der Baumscheiben aufgenommen:

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete sind zu begrünen und dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

Solaranlagen

Textliche Festsetzungen:

Unter Ziffer 11 Örtliche Bauvorschriften

- wird die Festsetzung gestrichen:
Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen sind zulässig

Unter Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen

- wird die Festsetzung gestrichen:
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind in die Dach- und Fassadenfläche flächig zu integrieren und dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Erläuterung:

Die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind genehmigungsfrei und bedürfen deshalb nicht einer Zulässigkeitsregelung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zudem gelten sie als untergeordnete Nebenanlagen. Diese sollen auch als solche oberhalb der festgesetzten maximalen Höhe der Baukörper zulässig sein.

Einfriedungen

Textliche Festsetzungen:

Unter Ziffer 11 Örtliche Bauvorschriften

- wird die Festsetzung aufgenommen:

Einfriedungen

Feste Einfriedungen als geschlossene Zäune oder Mauern sind auf den privaten Baugrundstücken entlang der festgesetzten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche ausschließlich in der Verlängerung der maßgeblichen Gebäudeflucht (festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Erläuterung:

Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass entlang der öffentlichen Wege vom / zum Quartiersplatz an den angrenzenden Baugrundstücken Einfriedungen errichtet werden, die nicht aus Bepflanzungen bestehen. Feste Einfriedungen sollen einen Abstand zu den Wegen wahren, damit diese ausreichend Raum zu beiden Seiten erhalten.

Begründung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Unter 4.2 Handlungskonzept Stadtumbau West

- wird aufgenommen:

Das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) vom Februar 2010 sieht folgende Handlungsempfehlungen für das Stadtumbaugebiet „Nördlicher Innenstadtrand Bielefeld“ mit Blick auf das Plangebiet vor:

Entwicklungsziele:

- Schaffung neuer Qualitäten im öffentlichen Raum
- Erhöhung/Aufwertung der Wohnqualität
- Inwertsetzung/Neunutzung von Strukturwandelflächen
- Schaffung von Freiraumverbindungen (Freiraumverbund)

- Neunutzung kulturhistorischer Gebäude
- Stärkung kultur- und kreativwirtschaftlicher sowie künstlerischer Potenziale

Entwicklungsschritte / Maßnahmen:

- Schaffung neuer Wohngebäude: Unterstützung der Entwicklung von neuem Wohnraum (Paulus-Carree).
- Aufwertung des Wohnumfeldes: Schaffung neuer Grünanlagen (StadtSpielGarten) im Bereich Walther-Rathenau-Straße/Frachtstraße und Doktor-Viktoria-Steinbiß-Straße sowie Vernetzung dieser mit benachbarten Grün- und Freiraumstrukturen. Klärung der Entwicklungsoptionen der an die Falk-Schule angrenzenden hochversiegelten Bereiche.
- Inwertsetzung industriekultureller Gebäudesubstanz: Nachnutzung des ehemaligen Lager- und Verwaltungsgebäudes Hannig & Kahl in Form von Loftwohnungen.

Maßnahmenbeschreibung:

Entwicklung des innerstädtischen Wohnquartiers „Paulus-Karree“ für Jung und Alt zwischen Walther-Rathenau-Straße, Werner-Bock-Straße, Wilhelm-Bertelsmann-Straße und Heinrichstraße. Durchführung von Standortaufwertungsmaßnahmen insbesondere bezüglich des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums. Es gilt, das städtebauliche Konzept zur Schaffung neuer Wohngebäude und quartiersbezogener Freiräume für die Flächen ehem. Hannig + Kahl zwischen Walther-Rathenau-Straße und Frachtstraße umzusetzen. Das noch bestehende Gebäude an der Walther-Rathenau-Straße soll nachgenutzt werden (für Studentenwohnungen). Auf dem Gelände der Telekom an der Werner-Bock-Straße sind die Nutzungsoptionen zu klären und ggf. eine wohnbauliche Entwicklung fortzuführen. Im Bereich des ehemaligen Drogenhilfeszentrums (Abriss des Gebäudes) und der Falk-Schule an der Doktor-Viktoria-Steinbiß-Straße soll ein neuer Freiraum (StadtSpielGarten) geschaffen werden, bei dem das generationenübergreifende Spielen und Verweilen im Vordergrund steht.

Durch landschaftsarchitektonische Eingriffe können wesentliche Freiraumdefizite dieses Teilbereiches behoben werden.

Darin einfließen sollen Bedarfe und Nutzungsanforderungen von Akteuren aus der unmittelbaren Nachbarschaft (Kinderhaus „Rasselbande“, DRK, Schulen und Vereine etc.). Der neue Freiraum ist über Fuß- und Radwegeverbindungen in die angrenzenden Quartiere einzubinden (Verbindung Neumarkt / Pauluskirche / Siedenstickerhalle / Grünes Band). Zudem wird er ein wichtiger Treffpunkt im öffentlichen Raum und kann Ort der Begegnung sein bzw. durch die Bespielung mit entsprechenden Veranstaltungen als solcher genutzt werden.

Für das Gebiet „Nördlicher Innenstadtrand“ ist eine Festlegung als Stadtumbaugebiet mit Beschlussfassung im März 2010 erfolgt. Dazu wurde ein gebietsbezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171b (2) BauGB erarbeitet. Die mit dem Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 beabsichtigte städtebauliche Planung steht im Einklang mit dem im Entwurf vorliegenden „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Nördlicher Innenstadtrand“.

Planstraße

Unter 7.3 Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen, Carports

- wird aufgenommen:
Für die notwendige Erschließung wird der Bau einer Planstraße als Schleifenerschließung abgehend von der Walther-Rathenau-Straße erforderlich.
Der Ausbaustandard ist mit Beschluss der BV Mitte vom 15.04.2010 wie folgt festgelegt worden:
- Planstraße als Mischverkehrsfläche im Prinzip der „sanften Separation“ in einer Gesamtbreite von 6,00 m mit einer 3,50 m breiten mittigen Asphaltfläche

und beidseitigen 1,25 m breiten, höhengleichen Pflasterstreifen aus Betonstein.

Löschwasserversorgung

Unter 8.1 Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung

- wird aufgenommen:

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-W 405 eine Wassermenge von 1.600 ml/min (96 cbm/h) durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH mittels Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgen.

Artenschutz

Unter 13 Artenschutz

- wird aufgenommen / neu formuliert:

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flächen der ehemaligen Gewerbebetriebe „Hanning&Kahl“ und „Späing“ sowie die Frachtstraße. Mit Ausnahme eines Lager- und Verwaltungsgebäudes an der Walter-Rathenau-Straße sind alle Gebäude abgerissen, der nördliche Teil ist befestigt und wird als Parkplatz genutzt. Im südlichen Teil hat sich eine Vegetation aus Beifuß und Gräsern entwickelt.

Nach der Auswertung des Informationssystems der LANUV sind folgende Arten im Bereich des betroffenen Messtischblattes zu erwarten:

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 3917					
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Vegetationsarme oder -freie Biotope, Gebäude					
Art		Status	Erhaltung	oVeg	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
Säugetiere					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G		WS/WQ
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	Art vorhanden	S		(WQ)
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Art vorhanden	U		WS/WQ
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Art vorhanden	G		WS/(WQ)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G		(WQ)
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Art vorhanden	U		WS/WQ
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G		X/WS/WQ
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G		X/WS/WQ
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U		(WS)/(WQ)
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Art vorhanden	U	(X)	(WQ)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G		(WS)/(WQ)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		WS/WQ
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G		WS/(WQ)
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflödenmaus	Art vorhanden	G		WS/ZQ/WQ
Vögel					
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G	XX	
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	sicher brütend	U	XX	
<i>Falco peregrinus</i>	Wandfalke	sicher brütend	S+		XX
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G		X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-		XX
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G		X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G		X
Reptilien					
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Art vorhanden	G-	(X)	(X)

Das Vorkommen der meisten der o.g. Arten in dem Plangebiet ist auf Grund ihrer Habitatansprüche auszuschließen. Lediglich das Gebäude an der Frachtstraße ist als potentiell Bruthabitat für Schleiereule und Turmfalke und als Quartier für Gebäudefledermäuse zu werten.

Da im Umfeld gleichartige Gebäude und damit genügend Ausweichmöglichkeiten für die Vogel- und Fledermausarten vorhanden sind, die als Niststandort und Sommer- bzw. Winterquartier genutzt werden können, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt wird. Damit bleiben die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 von der Aufstellung des Bebauungsplanes unberührt.

Im Rahmen der Baumaßnahme sind die artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einzuhalten. Hierzu sind die unten aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Sollten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Gebäude bewohnenden Fledermäusen und Vögeln notwendig werden, sind diese im Bauschein bzw. in die Abbruchgenehmigung aufzunehmen.

Auch ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Ziffer 2 BNatSchG ist zu verneinen. Voraussetzung ist, dass bei der Beseitigung des Gebäudes durch einen Fachkundigen geprüft

wird, ob Fledermäuse oder Turmfalke und Schleiereule das Gebäude als Quartier nutzen. Ein Abriss darf erst erfolgen, wenn der Gutachter bestätigt hat, dass das Quartier aufgegeben worden ist. Der Abriss ist dann unverzüglich durchzuführen. Der am Besten geeignete Zeitraum sind die Monate August und September. Bei einer Beachtung dieser Vorgaben kommt es im Zusammenhang mit der Bebauung nicht zu einer Verwirklichung der artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen.

Klimaschutz

Als neuer Punkt 15 Klimaschutz

wird aufgenommen / neu formuliert:

In dem Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zur energetischen Bauleitplanung gem. Ziffer 1.2 des städtischen Handlungsprogrammes Klimaschutz aufgenommen, da mit der städtebaulichen Konzeption den Anforderungen an einen solaren Städtebau entsprochen werden kann.

Die Nutzung von Photovoltaik als sog. Gebäude-Nebenanlage ist in dem Plangebiet ebenso möglich und zulässig wie die Errichtung der Gebäude im Passiv- oder Null-Energiehaus-Standard.

Das Konzept ist – obwohl es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt – schon von Anfang an mit Projektentwicklern, Architekten, Stadtplanern hinsichtlich der energetischen und klimaschutzrelevanten Aspekte diskutiert und konzipiert worden. Es bedurfte anschließend keiner Verpflichtung der Bauherrn über Festsetzungen mehr – der „Zwang“ war nicht mehr notwendig. Vertragliche Regelungen und Anschlusszwänge waren / sind nicht notwendig.

Die teilweise Stattgabe der Anregungen berührt nicht die Festsetzungen und somit die Grundzüge der Planung, so dass keine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB notwendig wird.

Das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) vom Februar 2010 dazu: Mit dem Projekt „Paulus-Carree“ nimmt die Stadt Bielefeld am Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ der Landesregierung teil. Die Auswahlkommission hat dem Projekt den Status „Klimaschutzsiedlung in Planung“ verliehen. Im Gegensatz zu bisherigen ökologischen Wohnbaukonzepten sind Klimaschutzsiedlungen nicht auf die Nutzung von Solarenergie begrenzt.

Charakteristisch ist die weitgehende Südausrichtung der Häuser. Die Wohnanlage wird sich neben der Einhaltung der Wärmedämmstandards vor allem durch die technische Ausstattung, wie Photovoltaik-Anlage für die Stromgewinnung oder solarthermische Anlagen für Heizung und Warmwasser, auszeichnen. Die energieeffiziente Architektur und Technik soll Energieverbrauch und Nebenkosten auf ein Minimum reduzieren. Ein weiteres Element des klimafreundlichen Wohnkonzepts ist die Idee des „Car-Sharings“, das in Zukunft angeboten werden soll. Die innere Erschließung der Siedlung soll nur über Fuß- und Radwege erfolgen. Die innerstädtische Lage mit naheliegenden Einkaufs- und Spielmöglichkeiten sowie die gute Nahverkehrsanbindung ermöglichen den weitgehenden Verzicht auf ein Auto.

Nicht allein die energetischen Voraussetzungen sondern auch die Wiedernutzung einer ehemaligen Industriebrache mit den o.g. sozialen Komponenten waren für die Aufnahme in das Förderprogramm ausschlaggebend. Mit maximal 6.000 € kann auf Antrag des Bauherrn jedes der geplanten Stadthäuser gefördert werden.

Spielplatzbedarf

Unter (16) Soziale Infrastruktur

- wird aufgenommen / neu formuliert:
Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet „Frachtstraße“ entstehen potenziell 175 neue Wohneinheiten (WE). Diese lösen einen rechnerischen Bedarf von ca. 1.600 m² an neuer Spielfläche aus. Dieser Spielflächenbedarf, der sich aus dem Teilplan A des Bebauungsplanes „Frachtstraße“ ergibt, ist vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen und herzustellen. Sollte die im Plangebiet ausgewiesene Grünfläche/ Quartiersplatz hierzu nicht ausreichen, kann der Nachweis in dem „Stadtspielgarten“ im Teilplan B erfolgen (siehe Hinweis). Es ist beabsichtigt, in dem zu schließenden Erschließungsvertrag für den Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ - Teilplan A - eine entsprechende Regelung und eine Bürgschaft zu verankern.

Da bereits heute bekannt ist, dass einige Wohngebäude für Senioren bzw. für Studenten genutzt werden sollen (Nutzungen die keinen Spielflächenbedarf auslösen), kann der Spielflächenbedarf reduziert werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohngebäude für Senioren bzw. für Studenten verbleiben rd. 100 WE, die einen neuen Spielflächenbedarf von ca. 900 m² auslösen. Da dieser im Plangebiet nachgewiesen werden muss, ist die Ausweisung eines Spielplatzes in entsprechender Größe erforderlich. Der dargestellte Bedarf soll als entsprechend großer Quartiersplatz mit integrierter Spielfläche umgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielbereich.

Hinweis:

Die Differenz zwischen dem maximal und dem tatsächlich zu erwartende Spielflächenbedarf (ca. 700 m²) des Plangebietes muss durch die Investoren nicht gebaut werden, wenn die geplanten Wohngebäude als Wohngebäude für Senioren bzw. für Studenten realisiert werden. Wichtig ist aber die Fläche nachhaltig zu sichern.

Kosten

Unter (17) Kosten der Umsetzung des Bebauungsplanes

- wird aufgenommen:
Öffentlicher Quartiersplatz
Die Kosten für den öffentlichen Quartiersplatz mit integriertem Spielbereich und die Zuwegungen liegen bei ca. 158.000,- €. Darüber hinaus werden mit der Übernahme der öffentlichen Grünflächen jährliche Pflegekosten für die Grünunterhaltung und Pachtzahlungen für das Umweltamt anfallen, die in den städtischen Haushalt eingestellt werden müssen. Die Pflegekosten für die Grünunterhaltung liegen jährlich bei ca. 3.000,- € und die Miet- und Pachtzahlungen für das Umweltamt belaufen sich auf jährlich ca. 1.650,- €.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planstraße (Schleifenerschließung abgehend von der Walther-Rathenau-Straße) soll durch einen Erschließungsträger ausgebaut werden, sodass für die Stadt Bielefeld einschließlich der Straßenbeleuchtung keine Herstellungskosten entstehen.

Nach Übernahme der ausgebauten Straße ergibt sich für die Stadt Bielefeld ein Wertzuwachs. Dadurch ergeben sich für die Stadt Bielefeld jährliche Folgekosten von ca. 6.570,- € von denen auf die Straßenunterhaltung ca. 4.860,- €/Jahr und auf die Beleuchtung ca. 1.710,- €/Jahr entfallen.