

Anlage

A	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 'In den alten Gärten'</p> <p>Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange</p> <p>Bearbeitung:</p> <p>Planungsbüro Werner von Beeren • Bielefeld in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld (600.5, PM)</p>
----------	--

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Aufgrund der Überplanung bereits bebauter Bauflächen, bislang unbebauter privater Gartenflächen und der Einbindung in die Örtlichkeit wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB durchgeführt. Im September 2008 sowie im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermines am 16.09.2008 konnte sich die Öffentlichkeit über den Bebauungsplan-Vorentwurf III/3/97.00 „In den alten Gärten“ formieren. Hierzu wurden folgende, nach städtebaulichen Themenbereichen geordnete und in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgelistete Anregungen vorgebracht:

1.

Schulstandort/ Gesamtschule Bielefeld-Mitte

Es wird angeregt zu prüfen, inwieweit die bisherigen Bebauungsplanausweisungen für eine Schulnutzung noch aufrecht zu erhalten sind. Dies sollte besonders vor dem Hintergrund einer denkbaren Gesamtschule in Bielefeld-Mitte erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Bezeichnung III/3/04.01 sieht in dem nördlichen Teilbereich der Neuaufstellung III/3/97.00 „In den alten Gärten“ eine ca. 70 bzw. 120m tiefe Gemeinbedarfsfläche vor. Die gesamte Gemeinbedarfsfläche erstreckt sich außerhalb der Neuaufstellung an seiner größten Stelle um weitere 240m bis hin zur Petristraße. Grundsätzlich sollte ehemals im gesamten Gebiet eine neue Schule entstehen oder aber die an der Petristraße vorhandenen Schulgebäude ergänzt werden. Die Beratungen in verschiedenen Arbeitsgruppen und Ausschüssen, sowie parallele Prüfungen städtischer Ämter haben zu dem Ergebnis geführt, dass nunmehr auf die im Plangebiet betroffenen südlichen Teile der Flächen für den Gemeinbedarf verzichtet werden kann. Auch andere gemeinnützige Nutzungsanforderungen sind nicht erkennbar. Da der rechtskräftige Bebauungsplan für die westlichen, südlichen und östlichen Randbereiche, sowie für die südlichen, inneren Bereiche bereits Wohnbebauung vorsieht, soll diese entsprechend ergänzt werden. Dies entspricht zudem der im Laufe der Jahre innerhalb und außerhalb des Quartieres entstandenen bzw. vorhandenen Nutzungsstruktur.

2.

Grundsätzlicher Bedarf an neuen Bauflächen bzw. an diesem Bebauungsplan

Es wird in Frage gestellt, dass derzeit überhaupt noch Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Wohnungsmarktbeobachtungen, die kontinuierlich u.a. durch die Stadt Bielefeld für das Stadtgebiet und in Zusammenarbeit mit anderen Kommunen für die Region Ostwestfalen-Lippe erfolgen, zeigen, dass aktuell nachwievor eine Nachfrage an innerstädtischem Wohnen besteht (Stadt Bielefeld: Wohnungsmarktbericht 2010 und Wohnungsmarktbarometer 2011; Ostwestfalen-Lippe: 1. Regionaler Wohnungsmarktbericht 2011; jeweils einzusehen im Bauamt der Stadt Bielefeld). Eine sinkende Nachfrage ist kurz- und mittelfristig nicht absehbar. Darüber hinaus ist aus

dem Bielefelder *Masterplan Wohnen* abzuleiten, dass vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen, nachhaltigen Betrachtung innerstädtisches Wohnen ausdrücklich eine stadtplanerische Zielsetzung ist. Zumal es sich an diesem Standort nicht nur um innerstädtisches, sondern aufgrund des nur ca. 2,5km entfernten Bielefelder Stadtkernes, um sehr zentrumnahes Wohnen handelt. Hierdurch ist eine sehr gute und umfassende Versorgung des Gebietes gegeben und soll nunmehr zeitnah durch die Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten bewusst genutzt werden.

3.

Private oder öffentliche Straße/ Ausbaustandard

Es wird gefragt, ob eine private oder öffentliche Erschließung vorgesehen ist und wie diese ausgebaut wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anbindung der angestrebten ca. 33 neuen Wohngebäude und der vorhandenen 4 Wohngebäude erfolgt über eine innere, öffentliche Erschließungsstraße, die als Wohnweg ausgelegt ist. Der endgültige, detaillierte Ausbau orientiert sich an den in Bielefeld üblichen Standards, ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. An diesen Wohnweg schließen sich öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen an, die das innere Plangebiet mit den umliegenden, überörtlichen Verkehrswegen verbinden.

Bei einer öffentlichen Erschließungsstruktur kann die Stadt die Herstellung und Unterhaltung dauerhaft gewährleisten.

4.

Anliegerbeiträge

Es wird gefragt, ob durch die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen Anliegerbeiträge entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Erschließung des Gebietes entstehen u.a. durch neue Straßen, Kanäle und eine anteilige Spielplatzverbesserung Kosten. Die genauen Maßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag zusammengestellt, der im Zuge der Umsetzung der Planung zwischen einem externen Erschließungsträger und der Stadt Bielefeld abzuschließen ist. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge werden diese Kosten dann vom Erschließungsträger anteilig an die jeweiligen Grundstückskäufer weitergeben. Die anteilige Übernahme von Erschließungskosten betrifft auch die vier inneren, bereits bebauten Grundstücke. Sofern vorhandene Gartenflächen angebunden werden, die nicht bebaut werden sollen, sind zwischen Eigentümer und Erschließungsträger hierfür Regelungen zu finden. Dies könnte z.B. die Zahlung anteiliger Erschließungsbeiträge sein, ohne gleichzeitig Bauland zu verkaufen oder selber eine Bebauung durchzuführen. Ein Baugebot ist nicht vorgesehen.

Derzeit ist davon auszugehen, dass der weitaus größte Teil der inneren Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung steht. Auch eine Realisierung in Teilabschnitten ist innerhalb des vorliegenden Plankonzeptes möglich.

5.

Belastungen und Gefährdungen durch neue KFZ-Verkehre

Es wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke an der Einmündung zur Bleichstraße durch den zusätzlichen Verkehr übermäßig belastet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich handelt es sich bei dem betrachteten innen und äußeren Plangebiet um einen innerstädtischen Bereich, in dem KFZ-Verkehre herkömmlicherweise auftreten und untrennbar zum Wohnen gehören.

Der Straßenanschluss an die Bleichstraße war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan III/3/04.01 als Hauptanschluss vorgesehen. Über ihn sollten neue Wohnhäuser und Schulnutzungen angebunden werden. D.h. hier war zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten bzw. vorgesehen.

Der Bebauungsplan „In den alten Gärten“ soll nunmehr unter Beibehaltung dieses Anschlusspunktes die Voraussetzungen für neu konzipierte innere Wohnwege schaffen, über die bereits vorhandene und neue Wohnhäuser erschlossen werden. In der Nähe des Einfahrtsbereiches sind zumeist einseitige Fußwege und in den tieferen Bereichen Mischverkehrsflächen vorgesehen. Durch diese Maßnahmen sowie durch die kurvige Führung der Verkehrsflächen wird die Fahrgeschwindigkeit und somit auch die Lärmentwicklung durch Kraftfahrzeuge gezielt gering gehalten. Dies sollte sich besonders im Vergleich zu den größer einzuschätzenden Belastungen der Bleichstraße bemerkbar machen (hier Durchgangsverkehr, geradlinige Straßenführung, Tempo 50). Hinzu kommt ferner, dass durch die im inneren Planbereich vorgesehene Verkehrsführung Querverkehre auszuschließen sind.

Somit ist auch nach erneuter verwaltungsinterner Prüfung davon auszugehen, dass durch die zu erwartenden KFZ-Verkehre keine unverhältnismäßigen Belästigungen und Gefahren für die jetzigen Anwohner bzw. Nutzer entstehen werden. An der zum Vorentwurf der Neuaufstellung vorliegenden Verkehrskonzeption soll somit festgehalten werden.

6.

Anschlusspunkt zur Finkenstraße/ Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile

Es wird in den Raum gestellt, dass neben dem vorhandenen Fuß- und Radwegeanschluss an der Finkenstraße u.a. aus Kostengründen kein weiterer notwendig ist. Auch wird darauf hingewiesen, dass durch den geplanten Fuß- und Radweg im Bereich der Hausnummern Finkenstraße 3 und 7 größere Teile des Wurzelbereiches der zu erhaltenden, mehr als 100 Jahre alten Eiche versiegelt würden.

Darüber hinaus wird gewünscht, dass die rückwärtigen Grundstücksteile der Flurstücke 324 und 326 jeweils eigenständig bebaut und über die neuen, inneren Straßen erschlossen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Hinblick auf gute, überörtliche Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer scheint es vertretbar, neben dem Anschlusspunkt zwischen den Hausnummern Finkenstraße 17 und 19 auf einen weiteren zu verzichten. Fußgänger und Radfahrer können aus dem Inneren des Gebietes an alle überörtlichen Straßen gelangen bzw. somit im Gegensatz zu den Kraftfahrzeugen das Gebiet durchqueren. Dass u.a. die

vorhandene Eiche hierdurch keine weiteren Verdichtungen im Wurzelbereich erfährt, ist ein positiver Nebeneffekt.

Die (rückwärtige) Erschließung der Flurstücke 324 und 326 wurde dahingehend verändert, dass unter Einbindung des städtischen Grundstückes (Flurstückes 323) je Flurstück maximal zwei Einzelgebäude errichtet werden können. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und der Versorgungsträger wird die Erschließung zunächst auf Bebauungsplanebene verankert. Um den Eigentümern eine möglichst weitreichende, jedoch städtebaulich vertretbare Flexibilität bei der späteren Parzellierung einzuräumen, wurde in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass das im Nutzungsplan flächenhaft eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht als parzellenscharfe Erschließungsfläche umgesetzt werden muss. Grundbuchliche Eintragungen sollen dem zur endgültigen Absicherung folgen, können aber aufgrund der Regelungsmöglichkeiten des § 9 (1) des Baugesetzbuches nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sein.

7.

Anschlusspunkt zur Feldstraße/ Gefährdungen im Bereich der Kindertagesstätte

Es werden erhebliche Bedenken geäußert, dass die Ausfahrt zur Feldstraße ein Gefahrenpunkt beim Bringen und Abholen der Kinder aus der Kinderstagesstätte bedeutet.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus dem inneren Plangebiet heraus kann der Autofahrer durch einen im Rahmen der späteren Straßenausbauplanung nur als Ausfahrt ausgestrebt und räumlich verengten Einbahnstraßenbereich in die Feldstraße gelangen. D.h. der KFZ-Fahrer fährt von einer inneren, befahrbaren Wohnstraße über ein verengtes Straßenstück auf die bereits als verkehrsberuhigt ausgebaute Feldstraße. Hier muss er im 90° Winkel auf die Feldstraße mit ihrem Durchgangsverkehr und den parkenden Kraftfahrzeugen einbiegen. Neben einer möglichen Stop-Schild-Regelung werden allein schon diese Gegebenheiten dazu führen, dass ein Einmünden nur in sehr stark verlangsamter Fahrgeschwindigkeit möglich ist. Was bliebe wäre ein gewisses Gefahrenpotential, wenn die Kinder der Kindertagesstätte beim Bringen und Abholen die Feldstraße überqueren. Aber dieses Gefahrenpotential besteht bereits jetzt und sollte auch zukünftig möglichst vermieden werden, indem das Bringen und Abholen auf der Straßenseite der Kindertagesstätte erfolgt. Dies liegt jedoch nicht im Einflussbereich des hier betrachteten Bebauungsplanes, sondern im Verhalten der jeweiligen Eltern.

Nach erneuter verwaltungsinterner Prüfung ist daher davon auszugehen, dass durch die zu erwartenden KFZ-Verkehre keine unverhältnismäßigen Belästigungen und Gefahren für die jetzigen Anwohner bzw. Nutzer entstehen werden. An der zum Vorentwurf der Neuaufstellung vorliegenden Verkehrskonzeption soll somit festgehalten werden.

8.

Überplanung bebauter und unbebauter Grundstücke/ Art der Bebauung

Es wird kritisch angemerkt, dass ohne mit den Eigentümern zu sprechen Grundstücke überplant wurden. Darüber hinaus wird befürchtet, dass im Bereich der bisherigen Kleingärten eine massive Bebauung entsteht.

Stellungnahme der Verwaltung

Zunächst handelt es sich bei dem Bereich der Neuaufstellung um Flächen, die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/3/04.01 für eine Bebauung vorgesehen waren.

Darüber hinaus ist den Bürgern im Bezug auf die aktuellen Planungen gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ausdrücklich eine frühzeitige Beteiligung ermöglicht worden. Hierzu gehörte u.a. der Unterrichts- und Erörterungstermin am 16.09.2008. Bei einem Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) hätte entsprechend der gesetzlichen Vorgaben darauf verzichtet werden können. Gleichwohl hat die Verwaltung nicht darauf verzichtet, um so die Bürger umfassender informieren und beteiligen zu können.

Dass Grundstücke zunächst ohne direkte Einbindung der betroffenen Eigentümer überplant werden, ist ansonsten üblich. Im weiteren Verlauf sind die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches zu beachten (siehe vorherige Ausführungen). Gleichwohl wurden innerhalb und zusätzlich zu den zuvor erwähnten offiziellen Verfahren verschiedenste Gespräche zwischen Eigentümern und dem Bauamt geführt.

Hinsichtlich der Art der Bebauung ist angestrebt, die Festsetzungen für die neuen Wohnhäuser an die bereits vorhandenen, vier rückwärtigen Wohnhäuser der Bleichstraße mit den Hausnummern 177a, 179a, 181a und 183a anzulehnen. Hierdurch soll im inneren Planbereich eine niedrige, nicht allzu verdichtete Wohnbebauung mit Satteldächern entstehen.

9.

Grabeland

Es wird angeregt, den aktuellen Nutzern der Grabelandflächen Alternativen anzubieten.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Eröffnung von alternativen Grabelandflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gleichwohl wurde die Anregung an die zuständigen Dienststellen weitergeleitet.

10.

Lärmentwicklung des Sportplatzes

Es wird gefragt, inwieweit bei der neuen Wohnbebauung mit Lärmbelastigungen des Sportplatzes zu rechnen ist?

Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem Sportplatz handelt es sich um einen Sportplatz für Schulsport. Nutzungen finden während der aus lärmtechnischer Sicht unproblematischen Tagesstunden statt. Eine Ausdehnung der Nutzungszeiten über den Schulsport hinaus sind nicht vorgesehen. Auch nicht vorgesehen ist die Installation einer Lichtanlage. D.h. Auswirkungen, die gesundes Wohnen in dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten.

11.

Namensbezeichnung der neuen inneren Erschließungsstraße

Es wird angeregt, die neue innere geplante Straße. „Lydiaweg“ oder „Lydiastraße“ zu nennen. Hierbei handele es sich um den Vornamen einer Bürgerin, die sich über einen längeren Zeitraum hinweg für die rückwärtige Bebauung an dieser Stelle eingesetzt hat.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Namensnennung neuer Straßen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gleichwohl wird die Bezirksvertretung Mitte offiziell an diesem Vorgang beteiligt und hat durch diesen Hinweis Kenntnis von dem Vorschlag.

Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) fand in Anlehnung an § 4 (1) BauGB eine Beteiligung von projektbezogen ausgewählten Behörden und Trägern öffentlicher Belange statt. Grundsätzliche, planungsrelevante Änderungen ergaben sich nicht. Neu abzustimmen war die artenschutzrechtliche Prüfung.