

A

Auswertung der Beteiligungsverfahren

- Bebauungsplan Vorentwurf - Gestaltungsplan
- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung

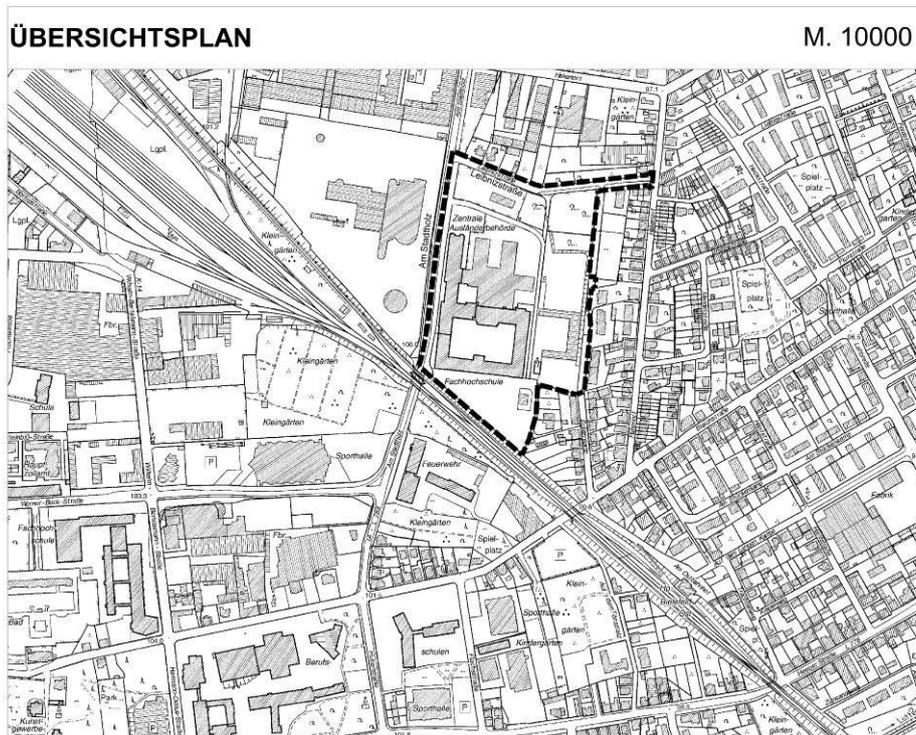
Bebauungsplan Nr. III / 3 / 25.01

„Leibnizstraße“

Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan
Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

(Stand Oktober 2012)

Übersichtsplan



Bauamt 600.51

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan



Auswertung der frühzeitigen Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Polizeipräsidium Bielefeld 31.08.2011	Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Planung wird aus kriminalpräventiver Sicht vor allem durch die geplante Nutzungsmischung begrüßt. Zusätzlich sollte bei der Gestaltung des Quartiers durch Beleuchtung und Bepflanzung darauf geachtet werden, dass keine das Sicherheitsgefühl beeinträchtigenden Räume geschaffen werden.	Die Hinweise betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanes und sind bei späteren Baumaßnahmen beachtlich.
2	DB Services Immobilien GmbH 08.08.2011	Wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden bestehen gegen die Planung keine Bedenken: <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass es nicht zu Blendungen der Triebfahrzeugführer und zu keiner Verwechslung von Signalbildern kommt. • Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen durch Immissionen des Eisenbahnbetriebes und der Erhaltung der Betriebsanlagen können nicht geltend gemacht werden. • Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden. • Zum Einsatz kommende Kräne dürfen nicht in den Bereich der Eisenbahnverkehrsflächen schwenken. • Staubimmissionen durch Abbrucharbeiten sind entgegen zu wirken. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3	Landesbetrieb Wald und Holz NRW 18.08.2011	Der vorhandene Laubholzmischbestand kann aufgrund der Einzäunung kaum genutzt werden. Aus forstbehördlicher Sicht werden aufgrund der bestehenden Festsetzungen/Überplanungen der Waldfläche daher keine Bedenken gegen die Änderung des FNPs und Aufstellung des B-Planes geäußert. Dennoch sollte entsprechend der Zielkonzeption des Vorentwurfs der Baumbestand zumindest teilweise planungsrechtlich gesichert werden.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vorrangiges Ziel der vorliegenden Planung ist eine Nachverdichtung im bebauten Bestand auf zentralen innerstädtischen Brachflächen zum Zweck der Entwicklung von Wohnbau- und wohngebietsverträglichen Gewerbeflächen.</p> <p>Da es sich bei dem vorhandenen Laubholzmischbestand nicht um eine entwickelte Waldfläche, sondern vielmehr um eine ungeplante Begrünungsentwicklung auf brachgefallenen ungenutzten Kasernenflächen handelt und dem vorrangigen Ziel Wohnen und Gewerbe am geplanten Standort zu entwickeln sollen keine größeren Baumbestände im Plangebietsinneren planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Lediglich entlang der Bahntrasse im Süden des Plangebietes werden im Bebauungsplan vorhandene Gehölzbestände gesichert. Zudem erfolgen gemäß den Festsetzungen des Planes Ersatzpflanzungen für abgängige Gehölze.</p>
---	---	---	---

A 6



4	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</p> <p>02.08.2011</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich wird.</p> <p>Dazu sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Stadtwerke Bielefeld</p> <p>29.08.2011</p>	<p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es wird angeregt im weiteren Verfahren einen weiteren Standort für eine Trafostation gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität- in der Größe von 4 x 5 m festzusetzen.</p> <p>Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Erschließungsflächen wird angeregt, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Detaillierte Abstimmungen über Art und Standort erforderlicher Versorgungsanlagen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zwischen Investor und Stadtwerken abgestimmt. Eine verbindliche Flächenfestsetzung soll nicht erfolgen. Es wird angestrebt, sofern notwendig, diesen Trafo in ein Gebäude zu integrieren.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Folgende Formulierung wird in die textlichen Festsetzungen im Sinne des § 9 (1) 21 BauGB aufgenommen: „Die Stadt Bielefeld und die Stadtwerke Bielefeld sind berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und</p>

Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der unter Punkt 4.6 der Begründung genannten Trafostation um eine Sonderabnehmerstation, die nicht im Eigentum der Stadtwerke Bielefeld steht, handelt. Da es sich um eine Sonderabnehmerstation handelt muss diese u.E. nicht planungsrechtlich gesichert werden.

Anpflanzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen des DVGW-Regelwerks (GW 125) bezüglich der Baumpflanzungen sinngemäß in die textliche Begründung des B-Planes aufzunehmen sind.

Daraus ist abzuleiten, dass bei Abständen zwischen 1 m und 2,5 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen) vorzusehen sind.

Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich.

Beim Einbau einer Wurzelsperre ist der Abstand von 0,3 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht zu unterschreiten.

Raumwärmeversorgung

Hinsichtlich des Energiekonzeptes 2020 der Stadtwerke Bielefeld wird angeregt, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen:

„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen

ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld und Stadtwerke Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen bezüglich der Abstände der Baumstandorte zu Leitungstrassen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

		<p><i>Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.“</i></p> <p>Für die geplante Wohnhausbebauung wird eine Wärmeversorgung durch Fernwärme empfohlen. Dieser Energieträger wird zudem bereits im Gebäudekomplex des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes verwendet.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird empfohlen, das Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 b BauGB als Gebiet, indem bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Fernwärme) getroffen werden müssen, festzusetzen.</p>	<p>Der Investor beabsichtigt, das gesamte Plangebiet soweit noch nicht geschehen, durch Fernwärme versorgen zu lassen. (siehe hierzu auch Anlage H der Vorlage).</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wurde eine entsprechende Bestimmung im Sinne des § 9 (1) Nr. 23b BauGB aufgenommen.</p>
6	<p>moBiel GmbH</p> <p>08.08.2011</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Das Vorhaben wird begrüßt.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits gut durch den ÖPNV erschlossen (Haltestellen Seidenstickerhalle; Hakenort).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit ein Gutachten zur Potenzialanalyse bzw. eine Machbarkeitsstudie für eine Stadt-Bahn- bzw. Straßenbahnverbindung zwischen der Innenstadt und Heepen läuft. Als mögliche Trassenführungen sind u.a. die Bleichstraße bzw. die Werner-Bock-Straße in der Diskussion.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanes werden jedoch zur Kenntnis genommen.</p>
7	<p>Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld</p> <p>23.08.2011</p>	<p>Die Entwicklung im Quartier wird begrüßt.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zu berücksichtigen ist, dass auch die bestehenden Unternehmen im Umfeld des Plangebietes Entwicklungsspielraum benötigen. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Zudem ist das Schallgutachten ggf. um die Entwicklungen wie bspw. der Eigentümerwechsel des Teilkomplexes Am Stadtholz/Werkering sowie die Absichten der Fa. Stockmeier zu ergänzen.</p> <p>Es wird darum gebeten, eingehende Stellungnahmen der Firmen Stockmeier sowie Fischer&Krecke auch nach Fristende der frühzeitigen Beteiligung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Planung sieht eine abgestufte Nutzungsintensität vor: an das bestehende Gewerbe entlang der Straße Am Stadtholz und der Leibnizstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Sondergebiet bzw. ein Mischgebiet geplant. Zwischen diesen geplanten Bereichen und der vorhandenen Wohnbebauung im Osten ist die Ansiedlung von Wohnnutzungen (WA) geplant.</p>

			<p>Daher wird durch die geplante abgestufte Nutzungsintensität – vorhandenes Gewerbe, eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet/ Allgemeines Wohngebiet, vorhandenes Wohnen - keine Wohnnutzung direkt an das vorhandene Gewerbe heranrücken.</p> <p>Dadurch werden eventuelle Entwicklungspotenziale hinsichtlich des Immissionsverhaltens des bestehenden Gewerbes weder eingeschränkt noch beeinträchtigt.</p> <p>Stellungnahmen der aufgeführten Firmen gingen im Rahmen der Bürgerbeteiligung sowie in deren Nachgang nicht ein.</p>
8	<p>LWL- Denkmalpflege, Landschaft- und Baukultur in Westfalen</p> <p>10.08.2011</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Baudenkmäler – hier das Luftwaffenbekleidungsamt – nachrichtlich darzustellen sind.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Baudenkmal wird in den Planunterlagen nachrichtlich dargestellt.</p>
9	<p>LWL-Archäologie für Westfalen</p> <p>09.09.2011</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Da aber bislang unbekannte Bodendenkmäler während der Bauarbeiten zum Vorschein kommen können, wird darum gebeten, folgenden Hinweis in die Festsetzungen und ggf. Genehmigungen aufzunehmen:</p> <p><i>„Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie</i></p>	<p>Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

		<i>für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.“</i>	
10	Geologischer Dienst NRW 29.07.2011	Es wird empfohlen die Baugrundverhältnisse hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	In die textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 12.09.2011 bis einschließlich 30.09.2011 im Bauamt eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 20.09.2011 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Großen Sitzungssaal des ehemaligen Kreishauses, August-Bebel-Straße 92, statt und wurde von ca. 23 Bürgern besucht. Im Rahmen dieser Veranstaltung und durch schriftliche Eingaben beim Bauamt gab es die nachfolgend inhaltlich zusammengefassten Äußerungen und Fragen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“.

Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging seitens einer von der Planung betroffenen Grundstückseigentümerin eine schriftliche Stellungnahme ein, die nachfolgend ebenfalls ausgewertet wird.

Äußerungen und Fragen von Bürgern

1. Belange der Umwelt

Erhaltung von Grün- und Freiraumstrukturen

Vor allem wird die geplante Überplanung von Grün- und Waldflächen sowie von Baumbeständen durch einen erheblichen Anteil an Neuversiegelung und Bebauung als unverständlich betrachtet und es werden negative Folgen für die Wohn- und Lebensqualität, für die Umwelt sowie für die Artenvielfalt befürchtet.

Es wird darum gebeten, dass der Erhalt des Baum- und Grünflächenbestandes im Plangebiet überprüft wird und das Plangebiet als öffentliche Fläche festgesetzt wird.

Es wird kritisiert, dass die schützenswerten Bäume im Plangebiet in den Unterlagen zum Vorentwurf keine Erwähnung finden. Dazu sollten seitens der Stadt entsprechende Einschränkungen vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zuge des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnbauflächen wird den Belangen des Wohnens und des Gewerbes an diesem Standort Vorrang eingeräumt. So wird der, für diese Nutzungsarten gut geeignete Standort umgenutzt und Freiflächen im Umland vor einer weiteren Versiegelung geschont. Gleichzeitig werden im Zuge der Planung auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Bei der Planung werden Flächen, die bislang als Gewerbe- und Industriegebiet planungsrechtlich festgesetzt sind, zu Wohn- bzw. Mischgebietsflächen umgewandelt.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 kommt es auf diesen Flächen zu einer geringeren Ausnutzung bzw. Verdichtung als es vor der Änderung des Bebauungsplanes möglich gewesen wäre.

Dadurch wird die Eingriffsintensität verringert, Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB sind daher nicht erforderlich. Dennoch werden gleichzeitig Minderungsmaßnahmen im Plangebiet vorgenommen: geringerer Versiegelungsgrad

verbunden mit einer stärkeren Durchgrünung der Plangebietsfläche und einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität.

Zwischenzeitlich wurden die Erhaltungswürdigkeit der im Plangebiet vorhandenen Großbäume sowie der Gehölzbestand entlang der Leibnizstraße gutachterlich untersucht. Der Gutachter kommt zu der Auffassung, dass ein Erhalt unter Abwägung aller relevanten Aspekte nicht notwendig ist. Die Bäume sowie Gehölze wurden bzw. werden daher beseitigt. Als Ersatz ist die Pflanzung neuer Bäume entlang der Leibnizstraße sowie innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Umwelt- und Artenschutzprüfung im Frühjahr sowie bevor der Baumbestand gefällt wird, durchgeführt werden sollte um aussagekräftige Ergebnisse zu erzielen.

Durch die Überplanung der vorhandenen Grün- und Waldflächen wird befürchtet, dass den dort lebenden Tieren ihr Lebensraum entzogen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wurde im Zuge des Verfahrens eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen sollte ob ggf. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden könnten. Diese wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld durch ein Fachbüro durchgeführt.

Zur Überprüfung des tatsächlichen Artenspektrums im Untersuchungsgebiet wurden vertiefende Untersuchungen der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten -des zum Abbruch vorgesehenen Offiziersgebäudes und aller Altbäume- auf der Vorhabensfläche durchgeführt.

Ergebnis der Artenschutzprüfung ist, dass im Bereich der Vorhabensfläche keine Quartiersnutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten festgestellt werden konnte. Auch konnte keine Nutzung der Höhlungen sowie des Dachbodens des Offiziersgebäudes durch Fledermäuse und Vogelarten festgestellt werden.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden:

- *es sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden.*
- *Schutz der im B-Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Baumreihen zum Schutz der Funktion als Lebensraum*

Im weiteren Planungsverlauf wurden im Vorgriff auf eine geplante Fällung einer Baumreihe entlang der Leibnizstraße sowie der Abriss einer Remise westlich des Hauptgebäudes eine zusätzliche artenschutzfachliche Untersuchung vorgenommen.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden kann:

- *Bäume mit kartierten Höhlungen und Spalten sind in den Wintermonaten (ab Anfang Oktober bis Anfang März) zu fällen. Dadurch wird eine potenzielle Beeinträchtigung von Fledermäusen während der Jungenaufzuchtzeit und Schwärmzeit vermieden,*

- die Fassadenverkleidung des östlichen Gebäudeteils des Gebäudes 1 (Remise) ist vor dem eigentlichen Gebäudeabbruch zu entfernen. Bei den Abbrucharbeiten ist auf Vorkommen von Fledermäusen zu achten. Bei einem positiven Befund sind die Abbrucharbeiten bis zur Aufgabe des Quartiers zu unterbrechen.

(Anmerkung: Die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen des zwischenzeitlich erfolgten Abrisses der Remise berücksichtigt.)

Diese artenschutzrechtlichen Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und in der Umsetzung befolgt.

Immissionsbelastung

Zunächst wird auf die bereits heute vorhandenen Lärmbelastungen der Anwohner des Bielefelder Ostens hingewiesen. Durch die geplanten zusätzlichen Gebäude und Gewerbeansiedlungen wird eine Zunahme an Gewerbe- und Verkehrslärm und anderer Emissionen erwartet, die sich vor allem auf die ansässige Bevölkerung negativ auswirken könnten.

So sei es bereits durch die Ansiedlung von Harley-Davidson und die Eröffnung des „Lenkwerk“ zu einer erhöhten Lärmbelastung gekommen. Daher wird die Ansiedlung von weniger lärmintensiven Branchen gewünscht.

Bei der geplanten Ausweisung eines reinen Wohngebietes werden die vorhandenen Lärmquellen durch die angrenzende Firma im Hakenort v.a. nachts als Belastung befürchtet.

Es wird auf den Passus „Erste Voruntersuchungen haben gezeigt, dass ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe am Standort dem Grunde nach verträglich ist“ verwiesen, verbunden mit der Bitte Zeitpunkt und Ergebnis dieser Untersuchung mitzuteilen.

Um Ergänzung eines Konzeptes, welches Aussagen über die Art der baulichen Nutzung enthält, wird gebeten. Dieses sollte auch Aussagen zu möglichen Auswirkungen des Gewerbes sowie zu Maßnahmen zum Immissionsschutz enthalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem zitierten Passus handelt es sich um eine erste interne Voruntersuchung zum schalltechnischen Gutachten, welches zum Entwurfsbeschluss abschließend erarbeitet wurde und nun vorliegt.

Dieses schalltechnische Gutachten hat zur Beurteilung der Verträglichkeit von Wohnen am geplanten Standort sowohl die Vorbelastungen durch den Verkehr sowie der vorhandenen Gewerbebetriebe als auch die in Zukunft zu erwartenden zusätzlichen Immissionen untersucht.

Unter der Prämisse, dass im geplanten Gewerbegebiet und Sondergebiet lediglich Nutzungen zulässig sind, die in ihrem Emissionsverhalten das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, hat die schalltechnische Untersuchung eine Verträglichkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Sondergebiet und Gewerbegebiet sowie des Wohnens im Plangebiet bestätigt. Eine Ausweisung des Wohngebietes als Reines Wohngebiet ist nicht vorgesehen. Es erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Inneren des Plangebietes. Ebenso wurde das geplante Mischgebiet hinsichtlich der Zulässigkeit der Wohnnutzung gegliedert.

Das schalltechnische Gutachten hat, bis auf die Einschränkung der Nutzung im Sondergebiet und Gewerbegebiet (wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung), keine Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen ermittelt.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Entwurfsfassung der Begründung sowie in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Darüber hinaus kommt es durch die geplante Nutzungszonierung weder zu Einschränkungen vorhandener Nutzungen noch zu Beeinträchtigungen der vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung da sich das geplante wohngebietsverträgliche eingeschränkte Gewerbegebiet / Sondergebiet an das vorhandene Gewerbe anschließt und das geplante Wohngebiet an die vorhandene Wohnbebauung.

Altlasten

Es stellt sich die Frage ob eine Unbedenklichkeit der Böden hinsichtlich von Altlasten bestätigt worden ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden bereits zur Umnutzung vom Luftwaffenbekleidungsamt hin zur derzeitigen Nutzung in den Jahren 1996 und 1998 Untersuchungen hinsichtlich Altlasten in der Bodenluft, im Boden, in Feststoffproben sowie im Grundwasser durchgeführt. Die Ergebnisse sind immer noch aktuell. Demnach konnten auf dem Grundstück der Richmond Kaserne keine flächenhaft verbreiteten Kontaminationen der Bodenluft, des Bodens und des Grundwassers festgestellt werden. Allerdings kommt es zu lokalen Belastungen im Bereich des ehemaligen Farbenlagers durch Cadmium, im Bereich des offenen Hallenbereichs (Garage, Werkstatt) durch Mineralölkohlenwasserstoff und im Umfeld des ehemaligen Verbrennungsofens zu Kontaminationen durch PAK und Blei. Der Standort ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld unter AS 45 registriert, womit für Teilflächen –die Bodenauffüllungen im Umfeld des ehemaligen Verbrennungsofens, des ehemaligen Farbenlagers und im Umfeld des ehemaligen Hallenbereiches, ein Sanierungsbedarf des Bodens hinsichtlich einer geplanten Wohnbebauung hervorgerufen wird.

Die Belastungen im Bereich des ehemaligen Verbrennungsofens wurden unter fachgutachterlicher Begleitung saniert. Für die übrigen Teilbereiche wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der gewonnenen Ergebnisse ist absehbar, dass zur Baureifmachung und damit unbedenklichen Benutzung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowohl ein Bodenabtrag sowie im Bereich der zukünftigen Nutzgärten / des Kinderspielplatzes ein Bodenauftrag erforderlich ist. Damit – so die Aussage des Gutachters Denker Umwelt – wird die Einhaltung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die bodenschutzrechtlich relevanten Bodenhorizonte gewährleistet. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Bodenmanagements durch den Eigentümer. Dennoch kommt die Altlastenuntersuchung zu dem Ergebnis, dass es trotz dieser lokalen Belastungen zu keiner Beeinträchtigung / keinen Bedenken für die geplanten Nutzungen kommt.

Im Bebauungsplan werden die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichnet.

2. Städtebauliches Konzept

Erforderlichkeit der Planung bzw. der Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich wird an der Erforderlichkeit zusätzlicher Gewerbe- und Büroflächen sowie neuer Wohnbauflächen gezweifelt. In diesem Zusammenhang wird auf vorhandene Leerstände im Bereich der Gewerbe- und Büroflächen im Stadtgebiet hingewiesen.

Außerdem wird auf die Möglichkeit der Umnutzung der bislang als Fachhochschule genutzten Räumlichkeiten zu Wohnzwecken hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verlagerung der Fachhochschule an den derzeit in Bau befindlichen neuen FH-Campus wirft Nachnutzungsfragen auf. Das INSEK Nördlicher Innenstadtring (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld) formuliert hier das Ziel, dass neue Nutzungskonzepte zu erarbeiten sind. Weiter heißt es „Für die Entwicklung des Standortes gilt es zu prüfen, inwieweit eine Nutzung als Dienstleistungs- und Gewerbestandort in Kombination mit einer wohnbaulichen Erweiterung des Quartiers am Eckernkamp und Hakenort sowie des Erhaltes von wichtigen Freiräumen verträglich organisiert werden kann“ (INSEK 2010: 73).

Daneben entsteht ein neues Wohngebiet mit ca. 67 Wohneinheiten. Dabei handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Brachflächen sowie um eine Nachverdichtung auf bereits zum Teil versiegelten und genutzten Flächen. Diesbezüglich ist eine steigende Nachfrage an innerstädtischen Wohnbauflächen zu beobachten, die den Trend zurück in die Stadt widerspiegelt (Reurbanisierung). Dies ist vor allem im Hinblick auf den demographischen Wandel ein Trend, der sich durch die Mobilität und Vitalität der älteren Bevölkerung ergibt, die die Zentralität von innerstädtischen Wohnquartieren dem Infrastrukturschwachen Umland vorziehen. Doch auch Familien ziehen zurück in die Innenstädte. Grund sind hier bspw. höhere Verkehrskosten, welche das Leben in der Stadt in Relation zum Umland günstiger machen sowie ein Wandel der Lebensstile. Darüber hinaus wird ein Zuzug aus den Außenbezirken in die Innenstadt beobachtet.

Die Neuausweisung von innerstädtischen Wohnbauflächen sowie die damit verbundene Nachverdichtung im Bestand entspricht, wie oben erläutert, zum einen der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt sowie zum anderen den Zielsetzungen des Masterplanes Wohnen und deckt sich mit den Planungsinhalten des INSEK Nördlicher Innenstadtrand. Daher wird im Rahmen der Abwägung an dieser Stelle den Belangen des Wohnens und des Gewerbes Vorrang eingeräumt.

Durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen am geplanten Standort wird, wie im INSEK gefordert, eine innerstädtische Arrondierung sowie eine Lückenschließung von brach liegenden Flächen im Bereich des vorhandenen Wohngebietes Eckernkamp/ Hakenort vollzogen.

Hinsichtlich der Frage der Erforderlichkeit neuer Gewerbeflächen am geplanten Standort wird darauf hingewiesen, dass das bereits realisierte und eröffnete „Lenkwerk“ am Standort Entwicklungsbestrebungen vorhält, wodurch die Ausweisung an Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen am geplanten Standort gerechtfertigt wird.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen werden die Voraussetzungen für eine adäquate gewerbliche aber dennoch wohngebietsverträgliche Umnutzung der Gebäudeteile der FH und des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes geschaffen.

Eine Wohnnutzung ist in dem Gebäudeteil im Bereich der Fachhochschule aus schalltechnischer Sicht nicht erstrebenswert. Hier würde sich der Verkehrslärm der Bahnlinie, der Straße Am Stadtholz sowie der umliegenden gewerblichen Nutzungen negativ auf eine Wohnbebauung auswirken.

Städtebauliches Konzept

Um die unterschiedlichen Nutzungen – „Lenkwerk“ und bestehende Wohnbebauung – gegeneinander abzugrenzen, wird ein Grünstreifen zwischen den beiden Nutzungen empfohlen.

Es wird angeregt, die geplante mehrgeschossige Bebauung statt im Bereich unterer Hakenort, Leibnizstraße (nördliches Plangebiet) besser im Bereich der vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung am Eckernkamp (südliches Plangebiet) anzusiedeln.

Neben den geplanten Bau- und Wohnformen wird angeregt, auch Doppelhäuser für zulässig zu erklären. Darüber hinaus sollte der hohe Anteil an Geschosswohnungsbau zugunsten weiterer Ketten-, Reihen- oder Einfamilienhäuser reduziert werden um einen ausgewogenen Mix an Wohnformen zu erhalten.

Grundsätzlich stellt sich die Frage nach der Idee der Quartiersentwicklung sowie nach der anzusprechenden Klientel von Personenkreisen, die dort leben sollen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das städtebauliche Konzept sieht bei der Entwicklung des neuen Quartiers durch die Nutzungszonierung grundsätzlich eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe vor. Über die geplante Erschließungsstraße, die durch das Plangebiet führt, sowie durch die Nord-Süd-Orientierung der geplanten Wohnhausbebauung wird eine ausreichende Abgrenzung erzielt. Es besteht, auch aus schalltechnischer Sicht, keine Erforderlichkeit für ein Abrücken der Bebauung und die Anlage eines Trennungsgrüns.

Für die Ansiedlung des Geschosswohnungsbaus im nördlichen Plangebiet spricht die dort vorhandene bessere verkehrliche Erschließung. Der Süden hingegen ist ruhiger und soll daher zur Bebauung mit Einfamilienhäusern genutzt werden. Eine Ergänzung durch Doppelhaushälften ist nicht geplant, da das städtebauliche Konzept bereits eine Vielzahl an Gebäudetypen beinhaltet. Durch die Mischung von unterschiedlichen Wohn- und Gebäudetypen wird das Ziel verfolgt keine einseitigen Strukturen zu schaffen, sondern stattdessen eine Mischung der zukünftigen Bewohnerstrukturen zu erzielen. Sozialer Wohnungsbau ist hingegen nicht Teil des städtebaulichen Konzepts. Der geplante Nutzungsmix lehnt sich zudem an den ebenfalls heterogenen Wohnbestand an und fügt sich somit in das vorhandene Stadtbild ein.

Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante dichte Bebauung wird sowohl aus ökologischen wie auch aus sozialen Gesichtspunkten kritisch bewertet. Darüber hinaus wird auch an einer ausreichenden Nachfrage nach 4-geschossigen Wohngebäuden sowie an der Anzahl an geplanten Wohneinheiten gezweifelt. Daher wird angeregt die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 oder max. 3 festzusetzen, damit sich die neue Bebauung in den Bestand einfügt.

Durch das geplante Maß der baulichen Nutzung wird auch eine Verschattung des Geländes sowie der vorhandenen Wohnbebauung befürchtet. Vor allem werden die 3-geschossigen Bauten im nördlichen Plangebiet, zu den Gärten im Hakenort hinsichtlich ihrer Verschattungswirkungen auf die Bestandsbebauung kritisiert.

Hinsichtlich der Gestaltung wird kritisiert, dass die geplante Bebauung nicht am Bestand ausgerichtet wird sondern in Nord-Süd-Ausrichtung geplant wurde und sich die geplante Bebauung insgesamt nicht in das bestehende städtebauliche Gesamtgefüge einfügt. Insbesondere wird die geplante Flachdachbauweise kritisch bewertet. Darüber hinaus sollte im Zuge der Planung auf Gestaltungsvorgaben verzichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die 3-4 geschossige Bauweise im nördlichen Plangebiet (Dienstleistung, Campus) und der daran südlich anschließenden 3-geschossigen Wohnbebauung wird zusammen mit den anderen 2-geschossigen Wohnformen ein abwechslungsreiches Angebot geschaffen, was auch zu einer Durchmischung der zukünftigen Wohnbevölkerung beitragen soll. Aufgrund der geplanten Abstände zwischen den neuen und den vorhandenen Wohngebäuden sind keine ungewöhnlichen Verschattungseffekte gegeben.

Die GRZ, die die kritisierte Bebauungsdichte im Plangebiet widerspiegelt, ist durch den Gesetzgeber festgesetzt. Die aufgrund der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes einzuhaltende GRZ von 0,4 ist für einen innerstädtischen Standort verhältnismäßig gering. In den umliegenden Wohnquartieren, bspw. im angrenzenden Hakenort, wurde eine ähnliche Bebauungsdichte wie im Plangebiet umgesetzt. Durch die Neuaufstellung des vorliegenden B-Planes wird zudem im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der für den Großteil der zukünftig als WA ausgewiesenen Flächen bislang Gewerbe- und Industrieflächen festsetzt, eine Auflockerung vollzogen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, ein Quartier zu schaffen, welches als Bindeglied zwischen dem vorhandenen Gewerbe bzw. den Nutzungen im ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamt und dem vorhandenen Wohnbestand fungiert. Gleichzeitig soll im Quartier eine eigenständige Qualität entstehen. Die Gestaltung der geplanten Bebauung wird vor allem durch das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Luftwaffenbekleidungsamt geprägt. Dieses wurde in überwiegend vier-geschossiger Flachdach-Bauweise errichtet. Daran orientieren sich das Maß und die Gebäudeausrichtung der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der entstehenden Wohnbebauung. Die geplante Nord-Süd-Gebäudeausrichtung trägt darüber hinaus zu optimal besonnten Gärten bei.

Der geplante Nutzungsmix fügt sich darüber hinaus auch in das vorhandene heterogene Stadtbild ein, welches im Osten auch teilweise mehrgeschossigen Wohnungsbau aufweist.

Da sich die geplante Bebauung in den Bestand einfügen und vor allem an das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes anpassen soll, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten Bebauung getroffen.

Freizeit, Erholung und Sport

Grundsätzlich wird auf einen Mangel an nutzbaren Frei- und Grünflächen im Bielefelder Osten hingewiesen. Der Erhalt der vorhandenen Grünflächen, des Baumbestandes im Plangebiet sowie ein Baukonzept mit mehr Grün-, Erholungs- und Begegnungsflächen werden gefordert bzw. sogar die Schaffung einer innerstädtischen Grünanlage am Standort, anstelle einer Bebauung.

Darüber hinaus sollte der durch die geplante Verdichtung des Quartiers entstehende Spielflächenbedarf im weiteren Verfahren überprüft und der bislang geringe Anteil an Gemeinbedarfsflächen ausgeweitet werden. Von dem geplanten Spielplatz auf dem Flurstück 269 sollte abgesehen werden.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppen, die durch das Baukonzept angesprochen werden, auch die Belange für Freizeit, Erholung und Sport überprüft und in das Konzept integriert werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung

Bislang konnte das Plangebiet aufgrund seiner vorherigen Nutzung als Kasernengelände nicht für Zwecke der Freizeit, Erholung und Sport genutzt werden und auch die bislang festgesetzte Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans (Gewerbe- und Industriegebiet) sah für die Flächen keine solche Funktion vor.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, vorhandene bauliche Anlagen einer adäquaten Nachfolgenutzung zuzuführen und die ehemals militärisch genutzte Fläche, die bislang als Barriere im Stadtgebiet angesehen werden konnte für die Bevölkerung zu öffnen und wieder in das städtebauliche Gesamtgefüge zu integrieren.

Damit wird auch den Zielen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes INSEK - Nördlicher Innenstadtrand gefolgt, welches für die Plangebietsfläche u.a. die Inwertsetzung bzw. Neunutzung des Kasernengeländes sowie die Schaffung neuer Qualitäten im öffentlichen Raum vorsieht.

Die neu geplanten Wohnbauflächen erhalten eine wohngebietstypische Ausnutzbarkeit der Flächen sowie einen damit verbundenen, für innerstädtische Verhältnisse, hohen Grünanteil auf den privaten Grundstücken.

Um den Belangen der Freizeit und Erholung innerhalb des Plangebietes Rechnung zu tragen wird im Bebauungsplangebiet in nördlicher Verlängerung der Straße Eckernkamp eine insgesamt ca. 1.200m² große öffentliche Grünfläche vorgesehen. Hier soll ein öffentlicher Kinderspielplatz entstehen. Die Anbindung der Fläche erfolgt sowohl aus dem neuen Quartier direkt sowie auch aus nördlicher und südlicher Richtung durch Fuß- und Radwegeverbindungen. Durch die Lage im Übergangsbereich zu dem angrenzenden Wohnquartier ist er zudem gut erreichbar für die Bewohner dieses Quartiers.

Ergänzend zu diesem Spielplatz wird im Übergangsbereich des „Lenkwerk“ zum Wohngebiet ein öffentlich nutzbarer zentraler Quartiersplatz entstehen.

Darüber hinaus entsteht – unabhängig von den Entwicklungen im Bebauungsplangebiet - nördlich, außerhalb des Plangebietes im Bereich Bleichstraße/ Am Tönsplatz ein weiterer neuer Spielplatz als konkrete Umsetzungsmaßnahme des INSEK – Nördlicher Innenstadtring. Zudem sollen im weiteren Umfeld des Plangebietes auf der Grundlage des INSEK weitere freiraumplanerische Maßnahmen (z.B. „Maßnahme „Grünes Band“, Entwicklung des Finkenbachgrünzuges) erfolgen.

Wertverlust

Insgesamt werden durch die Planung eine Beeinträchtigung der Wohnqualität für die ansässigen Bewohner sowie mögliche Wertverluste der Bestandsbebauung befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung

In Anbetracht der Möglichkeit der Umsetzung der derzeit zulässigen Nutzungen im Plangebiet- der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Großteil des Plangebietes Gewerbe- und Industriegebiet fest- werden durch die Ausweisung von Wohnbauflächen keine negativen wertbeeinflussenden Auswirkungen erwartet.

Die geplante Bebauung weist zudem eine hohe städtebauliche Qualität auf, die sich positiv auf das bestehende Umfeld auswirken kann.

Abgrenzung des Plangebietes

Seitens einer von der Planung betroffenen Grundstückseigentümerin – auf deren Grundstücksflächen zunächst Baurechte für zusätzliche Wohnungsbauvorhaben geschaffen werden sollten - wurde im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bekundet, dass ihre Flächen für die Gesamterschließung des Plangebietes sowie für soziale Infrastrukturmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung stehen. Des Weiteren bekundete sie, dass sie an einer Umsetzung einer Planung aktuell nicht interessiert sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der Anregung wird der Bebauungsplan auf die Flächen reduziert werden, für den derzeit eine Umsetzungsabsicht und -möglichkeit besteht (siehe Abgrenzung im Nutzungsplan). Die Überplanung des übrigen Bereiches soll ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines gesonderten Planverfahrens erfolgen. Für die Bestandsbebauung zwischen den Straßen Eckernkamp und Hakenort bestehen zudem Baurechte.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung soll - wie zum Aufstellungsbeschluss dargelegt – in seiner Abgrenzung verbleiben (vgl. Anlage B).

3. Belange der Ver- und Entsorgung

Es wird auf eine hydraulische Überbelastung des Regenwasserkanalnetzes im Bielefelder Osten hingewiesen was bei starkem Niederschlag dazu führt, dass die Freiflächen der Anwohner im Hakenort, Eckernkamp und in der Leibnizstraße häufig unter Wasser stehen. Durch die geplante verdichtete Bebauung wird eine weitere Verschlechterung dieser Situation befürchtet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Chancen eines energetisch und ökologisch ausgerichteten Quartiers nicht genutzt werden.

Daher sollten im Zuge der Planung Maßnahmen für einen geordneten Abfluss untersucht und umgesetzt werden.

Außerdem stellt sich die Frage ob das Plangebiet mit Fernwärme versorgt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Um der Überlastung des Regenwasserkanalnetzes zu entgegnen und Überschwemmungen durch Niederschläge zu vermeiden werden außerhalb des Plangebietes bereits Maßnahmen unternommen, die der hydraulischen Überlastung des Kanalnetzes entgegen wirken sollen.

Innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Planung ebenfalls Maßnahmen getroffen (Nutzung eines vorhandenen Staukanales zur Rückhaltung), um eine weitere hydraulische Überlastung zu vermeiden.

Die vorhandenen baulichen Anlagen des Gebäudekomplexes des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes sind bereits an ein vorhandenes Fernwärmenetz angeschlossen. Für die geplante Wohnhausbebauung ist beabsichtigt, die Wärmeversorgung durch Anschluss an das vorhandene Netz sicherzustellen. Dies entspricht auch den Zielen des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld. Eine entsprechende textliche Festsetzung im Sinne des § 9 (1) Nr. 23b BauGB wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, nach der alle baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes an das Fernwärmenetz anzuschließen sind.

4. Belange des Verkehrs

Erschließung des Plangebietes

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Überlastungen der Straße Hakenort sowie der Nebenstraßen werden befürchtet. Vor allem wird befürchtet, dass die Straße Hakenort in Zukunft verstärkt durch die neuen Bewohner zum Abkürzen genutzt wird.

Die Erschließung über die Straße Eckernkamp wird aufgrund ihrer Kapazitätsmöglichkeiten, der derzeitigen Parksituation sowie des zu engen Ausbauzustandes kritisch bewertet. Die

unter diesen Voraussetzungen geplanten Zufahrten für die geplante Wohnhausbebauung sowie der geplante Fuß- und Radweg werden als nicht praktikabel betrachtet.

Auch werden Einbußen der Verkehrssicherheit aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens befürchtet. In diesem Sinne sollten Maßnahmen zur Lenkung und Regulierung des Verkehrs umgesetzt werden. Dazu wird vorgeschlagen, innerhalb des Plangebietes lediglich verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen auszuweisen. Die Erschließung von außen sollte ausschließlich über die Straße Am Stadtholz erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auch gefragt, ob im Bereich der Straße Hakenort eine verkehrsberuhigte Straße geplant sei? Zudem sollte sichergestellt werden, dass der Eckernkamp auch im Zuge der Planung Sackgasse bleibt und nicht als Durchgangsstraße genutzt wird.

Es wird die Frage gestellt, ob die Zuwegung am „Lenkwerk“ privat oder öffentlich ist?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließung zum „Lenkwerk“ erfolgt bereits über die Straße Am Stadtholz und auch die Haupteerschließung des geplanten Wohngebietes ist über diese öffentliche Erschließungsstraße geplant. Die Zuwegung zum „Lenkwerk“ ist eine private Erschließungsstraße. Darüber hinaus werden alle geplanten Straßen im Plangebiet als private Erschließungsstraßen gesichert und nur in Teilen zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Fahrrecht belegt. Diese Festsetzung erfolgt auf der Umfahrung des Gebäudekomplexes sowie auf den Erschließungswegen, die für die Zuwegung des öffentlichen Kinderspielplatzes genutzt werden.

Eine Erschließung der neuen Wohnhausbebauung über die Straße Hakenort ist nicht geplant. Diese dient nach wie vor lediglich zur Erschließung der Bestandsbebauung und wird unverändert erhalten. Durch die Änderung des Plangebietes ist die Straße Hakenort von der Planung nicht mehr betroffen.

Die Straße Eckernkamp bleibt ebenfalls unverändert erhalten. Sie soll lediglich zur Erschließung von 10 weiteren Wohneinheiten dienen. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer wird es eine Verbindung zwischen Eckernkamp und Leibnizstraße geben.

Daher wird keine erhebliche Steigerung des Kfz-Verkehrsaufkommens oder eine negative Beeinflussung der Verkehrssicherheit erwartet.

Stellplätze

Auf die heute bereits zu beobachtende angespannte Parkraumsituation wird hingewiesen.

Die geplante Anzahl an Stellplatzanlagen wird als zu gering angesehen. Es stellt sich die Frage ob genügend Stellplätze ohne Parkhaus/ Tiefgarage überhaupt ausgewiesen werden können. Eine Überarbeitung des Parkraumkonzeptes wird gefordert, evtl. sollte über den Bau einer Tiefgarage nachgedacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück 529 lediglich für eine gemeinsame (hälftige) Erschließung zur Verfügung gestellt wird, nicht für die Ausweisung von Stellplatzflächen. Die hier eingezeichneten Stellplatzflächen sollten vielmehr dezentral und wohnungsnah geplant werden oder in einer zu erstellenden Tiefgarage untergebracht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich orientiert sich die Anzahl der Stellplätze an den Vorgaben der Anlage zum § 51 BauO NRW. Art und Umfang der Stellplätze ist abhängig von der Nutzung. So werden teilweise Stellplätze auf den Baugrundstücken der Wohnhäuser entstehen sowie zusammengefasste Stellplätze vor den Grundstückseinfahrten und zentrale Stellplatzanlagen für die gewerbliche Nutzung. Durch die Steuerung der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Bereich der Wohnhausbebauung wird das Parkaufkommen zudem begrenzt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Tiefgaragen zu errichten. Eine zwingende Festsetzung zur Herstellung unterirdischer Stellplätze soll nicht getroffen werden.

Seitens des Investors ist für Teile der gewerblichen Nutzungen an der Leibnizstraße die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen.

Das Flurstück 529 ist nach Reduzierung des Plangebietes nicht mehr von planungsrechtlichen Festsetzungen betroffen.

Fuß- und Radwegeverbindung

Zunächst wird kritisiert, dass die Planung stark auf den MIV ausgerichtet ist, wodurch die Chance einer „autofreien“ Siedlung vertan wird. Belange von Fußgängern und Radfahrern sowie die gute Anbindung an den ÖPNV sollten in der Planung stärker berücksichtigt werden. Dies würde auch zu einer Entlastung der Straße Hakenort beitragen.

Hinsichtlich der geplanten Durchquerung des Geländes per Fahrrad wird geraten, die tatsächlich genutzten Wege zu ermitteln und diese dann auszubauen. Als sinnvolle Ost-West-Durchquerung wird eine Radwegführung über die Einfahrt zum Parkplatz der FH direkt nach der Bahnunterführung empfohlen, die dann am anderen Ende des Parkplatzes wieder auf den Eckernkamp münden könnte.

Es wird angeregt, die geplante Fußwegeverbindung zwischen Leibnizstraße und Eckernkamp nicht auf dem Flurstück 272 verlaufen zu lassen sondern auf dem Nachbargrundstück.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie bereits erläutert, wird durch die Planung das ehemalige Kasernengelände für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. In diesem Zuge werden u.a. Fuß- und Radwege zugunsten der Allgemeinheit geschaffen, die es ermöglichen, das Quartier zu durchqueren. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation ist damit nicht zu erwarten.

Das INSEK Nördlicher Innenstadtring sieht auch im Bereich des Plangebietes eine Attraktivierung von Rad- und Fußwegeverbindungen vor und plant daher eine F+R-Verbindung entlang des Plangebietes, jedoch nicht durch das Plangebiet.

Die zusammengefügte Stellplätze vor den, die Wohngebäude erschließenden Wohnwegen, tragen bereits zu möglichst wenig Verkehr im Quartier bei. Des Weiteren ist zwar eine Anbindung an den ÖPNV vorhanden, um jedoch eine autofreie Siedlung zu realisieren müsste diese optimaler sein (z.B. Stadtbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe). Dies ist auch eine Erkenntnis des INSEK Nördlicher Innenstadtring der Defizite in der Erreichbarkeitsqualität im Bereich Stadtholz/ Eckendorfer Straße formuliert (siehe INSEK 2010:54).

Die geplante Fuß- und Radwegeverbindung wird zukünftig auf den Grundstücksflächen des Investors verlaufen.

Ausbauplanungen von Verkehrswegen

Grundsätzlich stellt sich die Frage, warum die Leibnizstraße in die Planung einbezogen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Ausbau der Leibnizstraße zu einem Anstieg des bereits vorhandenen Durchgangsverkehrs führen wird. Das Plangebiet sollte lediglich über die Straße Am Stadtholz erschlossen werden und es sollten Maßnahmen unternommen werden, die das erhöhte Verkehrsaufkommen beruhigen. Daher sollte der Ausbau der Leibnizstraße flächensparend erfolgen, um den Charakter einer Anliegerstraße nicht zu

gefährden. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen wird angeregt, die Kurvenradien an den Einmündungen zur Leibnizstraße einer 30er-Zone entsprechend anzupassen.

Es wird auch gefragt, warum die Leibnizstraße nicht zum Fußweg zurück gebaut wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Leibnizstraße handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die im Gesamtnetz der Straßen eine Erschließungsfunktion besitzt, die über die direkten Anlieger hinaus geht. Da die Parzelle der Leibnizstraße in ihrer heutigen Form für die Verkehrsbedürfnisse zu breit ist, soll die Straße zukünftig auf ein Profil von 8,0 m ausgehend von der nördlichen Parzellengrenze reduziert werden. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt soll innerhalb der Verkehrsfläche ein 2,0 m breiter Gehweg sowie eine 6,0 m breite Fahrbahn angelegt werden. Die konkrete Ausbauplanung soll zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet werden. Ebenso erfolgt durch die Bezirksvertretung ein entsprechender Ausbaustandardbeschluss.

Dem Wunsch nach einer flächensparenden Ausbauweise wird durch die im Bebauungsplan vorgesehene Reduzierung des Straßenquerschnittes Rechnung getragen.

5. Verfahrensablauf

Es wird gefordert, keine Baugenehmigung und damit keine Erlaubnis zur Abholzung des Baumbestandes zu erteilen bis nicht alle Anfragen und Einwände behandelt wurden. Darüber hinaus sollten Baugenehmigungen erst nach Beschluss des Bebauungsplanes und erst nachdem der Bedarf für Wohn- und Büroflächen gesichert ist, erteilt werden.

Im Zuge des Verfahrens stellt sich die Öffentlichkeit die Frage, wie die Umweltverträglichkeitsprüfung in den engen Zeitplan der Planung integriert werden könne, da diese schließlich erst im Frühjahr durchgeführt werden könne.

Für zukünftige Planungen wird empfohlen, bei Gebieten in der vorliegenden Größenordnung eine eigene städtebauliche Planung durch die Stadt Bielefeld durchzuführen, die sich an den Belangen des Allgemeinwohls orientiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Zwischenzeitlich wurden die erhaltenswerten Bäume eingemessen. Darüber hinaus gibt es keinen ersichtlichen Grund und auch keine gesetzliche Grundlage zum Erhalt weiterer Bäume. Grundsätzlich liegt es im Ermessen des Investors bzw. des Eigentümers der Fläche die Vegetation zu beseitigen.

Die Belange des Allgemeinwohls sind, im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, bei jeder Planung zu berücksichtigen, gleich wer der jeweilige Planungsträger ist. Diese werden u.a. durch die Einhaltung der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung sowie weiterer Gutachten berücksichtigt und gewährleistet.

Trotz eines privaten Investors liegt die Planungshoheit bei den politischen Gremien der Stadt Bielefeld. Nachdem alle erforderlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurden und der Plan rechtskräftig ist, erteilt diese auch die erforderlichen Baugenehmigungen, Demnach werden Baugenehmigungen erst bei einem entsprechenden Planungsstand – frühestens nach der Offenlage des B-Plan-Entwurfes bzw. nach der Rechtsverbindlichkeit- erteilt, es sei denn, Sie sind nach derzeitigem Planrecht bereits zulässig und erfüllen die Kriterien des vorliegenden Entwurfes zur Bebauungsplanneuaufstellung.

Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung ist an keine bestimmte Jahreszeit geknüpft und erfolgt daher im allgemein üblichen Verfahrensablauf.

