

Anlage

A	213. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße“ Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1 A.1: Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB A.2: Vermerk über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1 und zur 213. Änderung des Flächennutzungsplanes A.3: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Planungsstand: Satzung April/Mai 2013
----------	--

Allgemeines:

Die Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 17.12.2002 den Beschluss zur Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 gefasst. In seiner Sitzung am 17.09.2009 hat die Bezirksvertretung Mitte aufgrund der Größe des Plangebiets die Aufteilung des Geltungsbereichs in drei Teilbebauungspläne beschlossen. Im Juni 2010 haben die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss den Bebauungsplanvorentwurf des Teilplans 1 beraten und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB die 213. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld zur Darstellung einer gemischten Baufläche an der Detmolder Straße einzuleiten (Drucksachen-Nr. 1040/2009-2014). Im Anschluss erfolgte im Sommer 2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB.

Über die eingegangenen Stellungnahmen ist in den Sitzungen der BV Mitte bzw. im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld im Herbst/Winter 2012 (BV Mitte am 08.11.2012 und im Stadtentwicklungsausschuss am 20.11.2012) beraten sowie die Offenlage des Entwurfs der 213. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanentwurfs beschlossen worden (Drucksachen-Nr. 4819/2009-2014). Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 02.01.2013 - 04.02.2013 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte sowie der öffentlichen Auslegung sind die folgenden zusammengefassten Äußerungen vorgetragen worden. Die Stellungnahmen und Anregungen beziehen sich hierbei ausschließlich auf die konkreten Vorgaben des Bebauungsplans. Anregungen und Bedenken zur grundsätzlichen Plandarstellung und Standortwahl auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind nicht eingegangen. Die Anregungen und Hinweise werden im Folgenden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet.

Hinweis: Die Nummerierung der Stellungnahmen in den Tabellen A.1 bis A.3 erfolgt fortlaufend, um die Nachvollziehbarkeit in der Beschlussvorlage zu erleichtern.

A.1

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 13.07.2010 im Großen Saal des ehemaligen Kreishauses August-Bebel-Straße 92 sowie durch die anschließende Möglichkeit schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben sowie die Möglichkeit der Online-Beteiligung im Internet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB parallel um Stellungnahme gebeten. Die Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet.

A.1.1 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
1	Eigentümer des Flurstücks 303, Beethovenstraße 14 (Schreiben vom 09.07.2010, sowie Vor-Ort-Termin am 17.08.2010) Der Eigentümer regt an, entsprechend der im weiteren Verlauf der Furtwängler Straße folgenden Grundstücke für sein Flurstück ebenfalls eine überbaubare Fläche festzusetzen.	Der Bebauungsplanvorentwurf sah für den südlichen Teil des Flurstücks 303 an der Furtwängler Straße eine nicht überbaubare Fläche sowie den Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands vor. Aufgrund des dichten Gehölzbesatzes und der schwierigen Erschließungssituation begründet in der bewegten Topographie und der Kreuzung des die Mozartstraße verlängernden Fußwegs mit der Furtwängler Straße erschien eine Bebauung des südlichen Flurstücksteils zunächst unrealistisch. Der umfangreiche Baumbestand an der Südgrenze des Flurstücks besteht an der Furtwänglerstraße i.W. aus Buchen unterschiedlichen Alters, in Höhe des nördlichen Neubaus an der Furtwängler Straße stehen jedoch grundstücksinnenseitig vorwiegend Fichten. Auf dem Nachbargrundstück hat zwischenzeitlich eine Zurücknahme von Gehölzen zugunsten einer privaten Gartennutzung stattgefunden. Insgesamt ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht die Rücknahme der zum Erhalt festgesetzten Gehölze in diesem Bereich vertretbar. Auch Artenschutzbelange sind nicht betroffen. Auf die zwischenzeitlich erfolgte artenschutzfachliche Betrachtung wird ergänzend verwiesen. Die Erschließung eines möglichen neuen Baukörpers kann von der Furtwängler Straße erfolgen. Das Flurstück verfügt über eine ca. 10 Meter lange gemeinsame Grenze mit der Furtwängler Straße.

		Der Anregung wird daher gefolgt und das Baufenster an der Furtwängler Straße erweitert.
2	Mieter Detmolder Straße 98 (Schreiben vom 19.07.2010) Es wird gefragt, ob eine rückwärtige Bebauung an der Detmolder Straße 96a und 98 möglich sei, da ein Stichweg, der eine Erschließung ermöglichen würde, bereits vorhanden sei. Die Anfrage ist zwischenzeitlich zurück gezogen werden. Ein Interesse an einer rückwärtigen Bebauung in diesem Bereich besteht nicht mehr.	Der Vorentwurf des Bebauungsplans sah zunächst moderate Möglichkeiten zur Nachverdichtung in zweiter Reihe von der Detmolder Straße vor. Für die hier in Rede stehenden Grundstücke wurde aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der Erschließungssituation jedoch bereits im Zuge erster Planüberlegungen im Rahmen des Vorentwurfs des Bebauungsplans von der Festsetzung von überbaubaren Flächen in zweiter Reihe von der Detmolder Straße abgesehen. Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurden die rückwärtigen Baumöglichkeiten für eine Bebauung in zweiter Reihe von der Detmolder Straße nochmals grundsätzlich überprüft. Auf der einen Seite entspricht eine derartige Bebauung dem grundsätzlichen und vom Bundesgesetzgeber geforderten Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich. Vorhandene Infrastruktur innerhalb bereits bebauter und erschlossener Siedlungsbereiche soll tragfähig mit genutzt und Verkehrswege sollen minimiert werden. Die Erschließung der Grundstücksbereiche in zweiter Reihe von der Detmolder Straße ist aufgrund der vorhandenen, z.T. sehr dichten Bebauung schwierig. Darüber hinaus ist eine Bebauung häufig lediglich für den Fall möglich, dass verschiedene Flurstückseigentümer gemeinsam eine Bebauung bzw. Nachverdichtung anstreben. Dies ist kurz- bis mittelfristig unrealistisch. Bei einer Bebauung von Hofinnen- bzw. Gartenbereichen besteht zudem die Gefahr, eine immissionsschutzfachliche konflikträchtige Situation zu verfestigen. Die möglichen Neubauten selbst würden in einem durch Straßen- und Stadtbahnverkehrslärm auf der Detmolder Straße sowie entsprechenden Belastungen durch Luftschadstoffe stark vorbelasteten Bereich entstehen. Zudem würden die heute (relativ) ruhigen Innenhofbereiche mit einer zusätzlichen Nutzung versehen. Eine Bebauung in zweiter Reihe würde darüber hinaus voraussichtlich zu einer Verschärfung der mikroklimatischen Situation im Innenbereich beitragen. Neben den immissionsschutzfachlichen und klimatischen Belangen spricht im Ergebnis auch das weitgehend fehlende private Interesse für einen Verzicht auf weitere Baumöglichkeiten im Nutzungsplan. Die überbaubaren Flächen in den Hofinnenbereichen werden auf die bestehenden Gebäude

		beschränkt.
3	Eigentümer des Flurstücks 287, Beethovenstraße 11 (Vor-Ort-Termin am 17.08.2010) Eine zusätzliche Bebauung im Hofinnenbereich zwischen Detmolder Straße und Beethovenstraße insbesondere im Umfeld der alten Villa wird abgelehnt. Dieses historische Gebäude war das erste Gebäude des Quartiers, die umgebenden Häuser sind geschlossen nach Aufteilung des früheren Parkgrundstücks der Villa errichtet worden. Zudem besteht kein Nachverdichtungswunsch der betroffenen Eigentümer. Handlungsdruck sei nicht gegeben.	Die Villa in zweiter Reihe von der Detmolder Straße zeugt als historisches Gebäude von der Geschichte des Stadtviertels. Sie stellt sich heute als Solitär dar, das von teilweise großkronigen Laubbäumen umgeben ist. Die Villa soll auch als solcher Solitär erhalten bleiben, Gebäude im Nahbereich sind daher nicht sinnvoll. Der Anregung wird gefolgt. Das Baufenster um die Villa Detmolder Straße 104a wird auf den Bestand zuzüglich geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand vorgegeben. Ergänzend wird zum Umgang mit Bau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe an der Detmolder Straße allgemein auf die Stellungnahme der Verwaltung unter der laufenden Nummer 2 verwiesen.
4	Bürgerinformation am 30.07.2010 (siehe auch Anlage A.2)	
4.1	Aufgrund der schwierigen Parkplatzsituation an der Furtwängler Straße wird Kritik an einer weiteren Bebauung geübt. Es wird befürchtet, dass die verkehrliche Situation sich durch die Bauleitplanung und die eingeräumten weiteren Baumöglichkeiten weiter verschärfen wird. Insbesondere auf die zugeparkten Gehwege aufgrund fehlender privater Stellplatzmöglichkeiten wird hingewiesen. Darüber hinaus wird auf die beengte Situation und die unübersichtliche Beschilderungssituation aufgrund von Straßenbauarbeiten hingewiesen.	Die Anmerkungen der Anwohner aufgrund der schwierigen Verkehrs- und Stellplatzsituation werden zur Kenntnis genommen. Die problematische Verkehrssituation, die u.a. der bewegten Topographie und den z.T. sehr schmalen Straßen geschuldet ist, ist jedoch bereits seit Jahren vorhanden. Der Bebauungsplan räumt behutsam und bestandsorientiert Nachverdichtungsmöglichkeiten ein. Das Gebiet ist heute als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten, Möglichkeiten der Nachverdichtung in Baulücken bzw. bei Gebäudeabgängen bestehen auf dieser Grundlage ausdrücklich bereits heute. Die Verkehrssituation wird durch vorliegende Bauleitplanung insgesamt daher nicht weiter verschärft. Bauordnungsrechtlich wird ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert. Durch Regulierung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude und Vorgaben zur zulässigen Art der Nutzung im Bebauungsplan wird demgegenüber - im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplans - ein Beitrag zur Reduzierung der konfliktreichen Situation geleistet. Stichworte sind hier die Minimierung des „gewerblichen und freiberuflichen“ Verkehrs und die Konzentration der gemischten Strukturen an der gut ausgebauten und erreichbaren Detmolder Straße durch die gewählten Nutzungsregelungen. (Temporäre) Straßenbauarbeiten sowie ggf. erfolgende Hochbauarbeiten werden von Baukontrollleuten überwacht. Die Feststellung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten u.ä. im Falle von

		Bauarbeiten ist Aufgabe der Ordnungsbehörde. Die Belange des Verkehrs werden von vorliegender Bauleitplanung insgesamt daher nicht (ggf. negativ) berührt. Bezüglich der Verkehrssituation wird insgesamt kein weiterer Regelungsbedarf auf Ebene der Bebauungsplanung gesehen.
4.2	Hinsichtlich der zulässigen Dachformen im Plangebiet wird die Auffassung vertreten, dass teilweise auch Flachdächer ermöglicht werden sollten. Die unterschiedlichen Dachformen können als Ausdruck verschiedener Bauepochen gesehen werden. In einer engeren Umgebung, insbesondere in direkter Nachbarschaft zu der denkmalgeschützten Villa im Bauhausstil an der Furtwängler Straße würden sich Flachdächer einfügen.	Das Plangebiet stellt eine frühe Erweiterung des Siedlungskerns Bielefelds dar. Die Gebäude datieren vorwiegend aus der Jahrhundertwende des 19. zum 20. Jahrhundert. Prägende Dachformen waren insbesondere Walmdächer und Sonderformen wie das Mansardwalmdach. Diese Dachformen prägen das Plangebiet und seine Dachlandschaft, die aufgrund der Topographie am Hang des Teutoburger Walds weithin sichtbar und wahrnehmbar ist. Darüber hinaus finden sich vereinzelt Flachdachgebäude wie die denkmalgeschützte Bauhausvilla (Furtwängler Straße 20 und 22) als typisches Beispiel für ein Gebäude der städtebaulichen Moderne der 1920er und 1930er Jahre im Plangebiet. Direkt angrenzend sind in den letzten Jahren Wohnhäuser entstanden, die ebenfalls über ein Flachdach verfügen. Die Dachformen werden insgesamt bestandsorientiert und rahmensetzend in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Gebäude sind über o.g. Fernwirksamkeit hinaus insbesondere innerhalb eines Straßenzugs prägend. Die Regelungen erfolgen daher i.W. straßenabschnittsweise. Die zulässigen Dachformen werden daher vorwiegend innerhalb der direkten Nachbarschaft abgestimmt. Dementsprechend werden die Bauflächen direkt angrenzend an die genannte denkmalgeschützte Villa im Bauhausstil mit der Vorgabe „Flachdach“ überplant. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich i.W. Gebäude mit (flach-) geneigten Dächern. Gerade bei den hangparallelen Straßen im Plangebiet sind aufgrund der Topographie die zwei unterschiedlichen Straßenseiten (hangaufwärts und hangabwärts) i.d.R. unterschiedlich zu bewerten. Neubauten müssen sich an dieser Stelle daher vorwiegend in den Straßenzusammenhang auf der nordöstlichen Seite der Furtwängler Straße einfügen. Dieses Vorgehen wird gerade vor dem Hintergrund, dass die Baudenkmäler weiter hangaufwärts stehen, für sinnvoll angesehen. Eine Verschattung oder anderweitige Beeinträchtigung der Baudenkmäler wird nicht gesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein weitergehender Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht nicht.

4.3	Mieter/Architekt Detmolder Straße 98 Es wird gefragt, ob eine rückwärtige Bebauung an der Detmolder Straße 96a und 98 möglich sei, da ein Stichweg, der eine Erschließung ermöglichen würde, bereits vorhanden sei.	Bei dieser Anfrage handelt es sich um die gleichen Grundstücke/Betroffenen, die bereits von der Stellungnahme unter laufender Nummer 2 erfasst werden. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Anfrage zwischenzeitlich zurückgezogen worden ist. Es besteht dementsprechend kein Interesse an einer rückwärtigen Bebauung.
4.4	Eigentümer des Flurstücks 303, Beethovenstraße 14 (Schreiben vom 09.07.2010, sowie Vor-Ort-Termin am 17.08.2010) Der Eigentümer regt an, entsprechend der im weiteren Verlauf der Furtwängler Straße folgenden Grundstücke für sein Flurstück ebenfalls eine überbaubare Fläche festzusetzen.	Bei dieser Anfrage handelt es sich um die gleichen Grundstücke/Betroffenen, die bereits von der Stellungnahme unter laufender Nummer 1 erfasst werden. Auf die Anregung des Privaten und die entsprechende Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1 wird entsprechend verwiesen.

A.1.2 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange_

Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
5	Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Schreiben vom 06.09.2010) Bei der in der Plankarte als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Fläche entlang der Promenade im Südwesten des Plangebiets handelt es sich teilweise um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes. Die Flächen werden zudem von der städtischen Forstabteilung als Wald bewirtschaftet. Es wird gebeten, die Ausweisung im Bebauungsplan als Fläche für Wald zu ändern.	Die Promenade auf dem Kammzug des Teutoburger Walds zeichnet sich durch markanten, teilweise alten und großkronigen Gehölzbestand aus. Dieser ist aus Gründen des Naturschutzes aber auch wegen seiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung der Bielefelder Wohnbevölkerung zu erhalten. Die Freiraumbereiche entlang der Promenade werden weitgehend von den Darstellungen des Landschaftsplans Bielefeld-Ost erfasst. Der Kammzug des Teutoburger Walds gliedert die Siedlungsbereiche und stellt eine naturräumliche Grenze zwischen den Stadtteilen Gadderbaum und Bielefeld-Mitte dar. Im Zuge des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 1 ist beschlossen worden, die von der Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfassten Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus zu nehmen. Der Geltungsbereich wurde somit im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss sowie zum Vorentwurf des Bebauungsplans verringert. Hierdurch soll ausdrücklich das Ziel, die Promenade sowie die angrenzenden Freiraumbereiche zu schützen und zu entwickeln, unterstützt und verfolgt werden. Auch die jeweiligen Geltungsbereiche der zwei Teilpläne 2 und 3 orientieren sich nunmehr an den Grenzen des Landschafts-

		schutzgebiets. Durch die Herausnahme der Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auch den forstwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Im Zuge der Bewirtschaftung und Unterhaltung können die öffentliche Zugänglichkeit, die Pflege und Unterhaltung der Fläche sichergestellt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Auf die Bestätigung der Einschätzung der Stadt durch die Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz NRW (siehe laufende Nummer 10) wird ergänzend verwiesen.
6	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 17.08.2010) Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Versorgung mit technischer Infrastruktur sind in nachrangigen Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren aufzugreifen und zu regeln. Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.
7	Stadtwerke Bielefeld (Schreiben vom 23.08.2010) Es wird angeregt, die vorhandene Erdgashochdruckleitung in der Furtwänglerstraße im Bebauungsplan als unterirdische Versorgungsleitung gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB aufzunehmen.	Der Anregung der Fachbehörde wird gefolgt. Der Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs angepasst worden.
8	Geologischer Dienst NRW (Schreiben vom 09.08.2010) Die Fachbehörde weist darauf hin, dass im Plangebiet ein lithographischer Wechsel in Bezug auf den Oberen Grundwasserleiter vorliegt. Diese wechselnden geologischen Baugrundeigenschaften sind bei Gründungsmaßnahmen und Versickerungskalkulationen zu berücksichtigen. Dabei ist die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit der Karst - Kluft – Grundwasserleiter zu berücksichtigen.	Der Hinweis der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Erläuterungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.
9	Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe über	Die Hinweise der Fachbehörde werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die poten-

das Feuerwehramt der Stadt Bielefeld (Schreiben vom 24.09.2010) Der Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass für den südöstlichen Teil der Furtwängler Straße, sowie die Flurstücke 297, 326, 331, 720 keine Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Sollten entgegen dieser Feststellung jedoch Informationen vorliegen, dass dennoch eine Kampfmittelgefährdung tatsächlich vorliegt, so ist dies umgehend dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitzuteilen, damit weitergehende Maßnahmen geprüft werden können. Für die sonstigen Bereiche liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist daher erforderlich. Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten und Bewuchs sowie die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagsstellen zulassen.	zielle Kampfmittelbelastung des Plangebiets ist bereits im Textblatt zum Vorentwurf des Bebauungsplans enthalten gewesen. Dieser wurde entsprechend der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdiensts zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs konkretisiert. Die Erläuterungen sind soweit erforderlich in die Begründung aufgenommen worden. Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.
---	--

A.2: Protokoll des Unterrichts- und Erörterungstermins am 13.07.2010

Bauamt, 27.07.2010, 3205
600.12 (III/4/55.00 Tp 1)

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ Teilplan 1 sowie zur 213. Flächennutzungsplanänderung am 13.07.2010 im Großen Saal des ehem. Kreishauses August-Bebel-Straße 92 (1. Etage), 33602 Bielefeld

Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 19.30 Uhr

Teilnehmer: Herr Franz, Bezirksvorsteher der Bezirksvertretung Mitte
Herr Tischmann, Planungsbüro Tischmann Schrooten
Frau Krekeler, Planungsbüro Tischmann Schrooten
Herr Plein, Bauamt
Frau Theek, Bauamt

8 an der Planung interessierte Personen

Herr Franz eröffnet den Unterrichts- und Erörterungstermin und begrüßt die Anwesenden. Er erklärt, weshalb für dieses Gebiet erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt wird: Das politische Interesse liege im Wesentlichen an der Steuerung von Bauvorhaben – genauer gesagt an der Verhinderung unerwünschter Bauten – in diesem Bereich. Des Weiteren erläutert er, wie im weiteren Verfahren mit eingehenden Stellungnahmen umgegangen wird.

Herr Plein fügt ergänzend hinzu, dass wesentliches Ziel der Planung die Sicherung der hochwertigen Wohngebietsstrukturen in dem Gebiet sei. Aus diesem Grunde wurde im Dezember 2002 zunächst der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und später – im März 2009 – eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Im September 2009 wurde der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 "Wohngebiet Lessingstraße" durch Ausschussbeschluss in drei Teilbebauungspläne aufgeteilt. Bei der heutigen Veranstaltung werde der Vorentwurf für den Teilpan 1 präsentiert. Über diesen Termin hinaus können noch weitere Stellungnahmen bis zum 23. Juli 2010 im Bauamt schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Herr Tischmann übernimmt anschließend das Wort, indem er zunächst sich und Frau Krekeler vorstellt und sodann die Planung inhaltlich erläutert. Hierbei geht er einleitend auf die städtebauliche Bedeutung des Gebietes ein und erläutert anhand von Bestandsaufnahmen die örtlichen Gegebenheiten. Weil man dem Modernisierungsdruck gerecht werden müsse, gleichzeitig aber auch die attraktiven Wohngebietsstrukturen erhalten wolle, würde es Festsetzungen bzgl. der baulichen Gestaltung

geben. Besondere gestalterische Bedeutung käme auch der Dachlandschaft zu: An dieser Stelle beschreibt er die vorhandenen Dachformen, um dann die geplanten Regelungen vorzustellen.

Als Nächstes geht Herr Tischmann auf die Ausweisung der einzelnen Bereiche als Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet ein.

Er erklärt, weshalb der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich an der Detmolder Straße geändert wird bzw. werden muss.

Zum Lärmkonflikt an der Detmolder Straße teilt er mit, dass dieser im weiteren Verfahren ‚abzuarbeiten‘ sei. Im Weiteren erläutert er detailliert die Gegebenheiten bzw. Planungen (z. B. Bauweise, überbaubare Flächen) an der Furtwänglerstraße (Randlage zur Promenade und angrenzendes Landschaftsschutzgebiet) und den anderen betroffenen Straßen (-zügen) anhand des Vorentwurfes des Nutzungsplanes.

[Zu weiteren Einzelheiten vgl. Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 1040/2004-2009].

Im Verlauf seines Vortrages stellt Herr Tischmann auch die weitere Beteiligungsmöglichkeit der Betroffenen (erneute Abgabe von Stellungnahmen) im Rahmen der Offenlegung nach dem Entwurfsbeschluss vor und merkt an, dass es sich um eine bestandsorientierte Planung handele, die weniger Gestaltungsspielraum zulasse als beispielsweise die Planung eines Neubaugebietes.

Nachdem Herr Franz die ‚Fragerunde‘ eröffnet hat, werden folgende Fragen / Stellungnahmen / Vorschläge abgegeben:

Vor dem Hintergrund der bereits jetzt schwierigen Parkplatzsituation an der Furtwänglerstraße wird Kritik an einer weiteren Bebauung geübt bzw. nach der Grundflächenzahl gefragt. Zudem wird eine mit der Bebauungsplanung zu verbindende Lösung gefordert. Die sich äuernde Person vermutet, dass sich die verkehrliche Situation verschärfen wird.

→ Herr Plein antwortet, dass baurechtlich ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert wird. Teilweise ließen sich die Garagen in den Hang einbauen. Probleme hätten ggf. die Bauträger mit einer großen Anzahl an Wohneinheiten – hier würden aber nur maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zugelassen.

Hinsichtlich der Dachformen wird die Auffassung vertreten, dass Flachdächer ermöglicht werden sollten: Bereits jetzt gebe es im Plangebiet unterschiedliche Dachformen, die als Ausdruck verschiedener Epochen gesehen werden sollten. Es wird als nicht richtig empfunden, starre Festsetzungen zu treffen und andere Dachformen damit ‚im Keim zu ersticken‘. Weiter trägt die Person vor, dass sie den Begriff „Umgebung“ anders als von den Planern dargestellt definiere [Vorlage S. B 28: „Die das Plangebiet und seine Umgebung prägende Dachform ist das Walmdach inklusive verschiedener Sonderformen wie z. B. das Mansardwalmdach“]: Umgebung könne

auch ein engeres (näheres) Gebiet umfassen, in das sich Flachdächer einfügen würden.

Ein Anwohner der Max-Cahnbley-Straße schildert die durch Baustellen bedingte unangenehme Verkehrssituation auf dieser Straße. Die derzeitige ‚ambulante‘ Beschilderung halte er für verkehrswidrig. Die Bebauung werde dazu führen, dass die Verkehrsbelastung steigen wird; man dürfe nicht davon ausgehen, dass alle Personen ihre Garagen benutzen. Problematisch seien auch die jetzt (und in Zukunft) zugewinkelten Fußwege.

→ Herr Plein entgegnet, dass die (schwierige) verkehrliche Situation bekannt ist. Die Bauvorhaben in diesem Bereich würden auch von Baukontrolleuren überwacht, lägen aber nicht im Bereich des heute zu erörternden Teilplanes 1. Er sichert zu, dem Hinweis mit der Beschilderung an die zuständigen Stellen weiterzugeben; die Feststellung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten sei aber im Übrigen Aufgabe der Ordnungsbehörde.

Es wird nach dem zeitlichen Rahmen gefragt: Seit dem Aufstellungsbeschluss seien mehrere Jahre vergangen. Müsse man davon ausgehen, dass es wieder Jahre dauere bis der nächste Verfahrensschritt kommt?

→ Herr Plein erläutert, dass durch eine erlassene Veränderungssperre Zeitdruck entstehe: Die Geltungsdauer einer Veränderungssperre betrage zwei Jahre; sie könne um ein Jahr verlängert werden und nur, wenn besondere Umstände es erfordern um ein weiteres. Ziel sei es daher, die Planung zügig weiterzuführen. Auch beim derzeitigen Vorentwurfsstand sei es aber durchaus möglich, dass Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Planungsziele genehmigt werden; die Beurteilung von Bauanträgen erfolge momentan nach § 34 BauGB. Weiter erläutern Herr Plein und Herr Franz die Bedeutung der sog. 33er-Reife (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung).

Die Person fragt weiter, ob die Politik zu jedem Schritt / jeder Maßnahme (Vorentwurf, Entwurf, Bauantrag) angehört werde und ob sie hinsichtlich eines bestimmten Grundstücks eine verbindliche Auskunft bekommen könne.

→ Herr Plein antwortet, dass die Bezirksvertretung immer über den jeweiligen Stand des Bebauungsplanes berate, der Stadtentwicklungsausschuss über Aufstellungs- sowie (Vor-) Entwurfsbeschluss entscheide und der Rat letztendlich über den Satzungsbeschluss. Hinsichtlich einer Auskunft bietet er eine telefonische Klärung in den nächsten Tagen an.

Von einem Architekten wird bzgl. des Grundstücks Detmolder Str. 98 gefragt, ob eine rückwärtige Bebauung möglich sei, da hier bereits ein Stichweg, der eine Erschließung ermöglichen würde, vorhanden sei.

→ Herr Plein entgegnet, dass der Vorentwurf des Nutzungsplanes an dieser Stelle keine überbaubare Fläche vorsehe. An dieser Stelle würde zum jetzigen Zeitpunkt die Veränderungssperre greifen und ein Baugesuch abgelehnt.

→ Herr Tischmann erläutert, dass man sich im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs lediglich ein äußeres Bild von den Gegebenheiten (Grundstücken) habe machen können. Er bietet ein persönliches Gespräch zusammen mit einem Ortsbesuch an: Ggf. könne der Vorentwurf entsprechend geändert werden.

Gefragt wird, ob man eine Anregung bzgl. der Dachlandschaft einbringen könne und wie damit umgegangen wird.

→ Herr Plein antwortet, dass in den kommenden Tagen noch schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden können. Die Äußerungen würden im weiteren Verfahren ausgewertet, den Gremien dargestellt und sofern möglich auch in die Planung einfließen.

Hinsichtlich des Grundstücks Beethovenstr. 14 wird der Wunsch nach einem Bau-
fenster an der Furtwänglerstraße geäußert. Die vortragende Person teilt ausdrücklich mit, dass sie nichts gegen die Planungsabsichten habe (die Planung sei „an sich gut“), vielmehr sei ihr Anliegen, den Grundstückswert zu sichern.

→ Herr Tischmann merkt an, dass bei diesem Grundstück die Erschließungssituation schwierig sei, im Übrigen könne man aber auch einen Termin vereinbaren und sich vor Ort ein Bild machen.

Bevor Herr Franz die Veranstaltung um 19.30 Uhr offiziell beendet, bedankt er sich bei den Anwesenden für die Teilnahme.

I. A.



(Theek)

A.3 Auswertung der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden erfolgte vom 02.01.2013 bis zum 04.02.2013 einschließlich. Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Folgende Anregungen sind von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die städtebauliche Stellungnahme wird beigefügt (Tabelle A.3.1).

In Tabelle A.3.2 werden die geringfügigen Änderungs-/Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zusammengestellt, die i.W. nur redaktionell bzw. nachrichtlich erfolgen.

A.3.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
10	Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Schreiben vom 29.01.2013) In der Fassung zur Offenlage sind durch die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - Begrenzung nach Südwesten außerhalb des Landschaftsschutzgebiets - forstbehördliche Belange nicht mehr betroffen. Es werden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur grundsätzlichen Bedeutung der Promenade und der Flächen des Landschaftsschutzgebiets als Wald sowie für die Naherholung der Bevölkerung wird nochmals auf die Behandlung der Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz NRW unter der laufenden Nummer 5 verwiesen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.
11	Stadtwerke Bielefeld (Schreiben vom 14.01.2013) Es wird angeregt, die vorhandene, querende Erdgashochdruckleitung zur Erdgasreglerstation in der Furtwänglerstraße im Bebauungsplan als unterirdische Versorgungsleitung gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB aufzunehmen.	Der Anregung der Fachbehörde wird gefolgt. Die zeichnerische Darstellung der querenden Erdgashochdruckleitung wird im Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

A.3.2 Änderungs-/Ergänzungsvorschläge der Verwaltung	
Lfd. Nr.	Vorschlag
12	Umweltrelevante Ergänzungen und Hinweise: a) Erhaltenswerter Gehölzbestand Textliche Festsetzungen: Redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt sowie der Vorgaben für einen entsprechenden Ersatz bei Abgang des bestehenden Gehölzbestands. b) Lärmschutz Begründung: Überprüfung der textlichen Ausführungen in der Begründung hinsichtlich der vorgebrachten Hinweise. U.a. sind Hinweise und Empfehlungen für bauliche und technische (innovative) Maßnahmen zum passiven Schallschutz ergänzt worden. Zudem sind die Ausführungen zur heutigen und künftigen Lärmbelastung der Außenwohnbereiche geprüft und ergänzt worden.

	c) Stadtklima und Luftreinhaltung: Begründung: Prüfung und Ergänzung der Begründung um aktuelle Daten zur Stickstoffdioxid-Belastung (NO₂). Umweltbericht: Nachtrag der aktualisierten Kenntnisse zur Stickstoffdioxid-Belastung (NO₂)
13	Technische Hinweise und Ergänzungen: a) Leitungsführung Stadtentwässerung: Plankarte und Begründung: Prüfung der geänderten Leitungsführung der Abwasserkanäle in Folge des Umbaus der Detmolder Straße für Teile des Plangebiets (Überführung der Stadtentwässerung von einem Misch- zu einem Trennsystem).