

Anlage

A	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ Auswertung der Beteiligungen</p> <p>A.1 Auswertung der Beteiligungen gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(1)/4(1) BauGB (Vorentwurf)</p> <ul style="list-style-type: none">- A.1.1: Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung- A.1.2: Protokoll des ergänzenden frühzeitigen Unterrichts- und Erörterungstermins vom 16.09.2008- A.1.3: Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange <p>A.2 Auswertung der Beteiligungen gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(2)/4(2) BauGB (Entwurf zur 1. Offenlage)</p> <ul style="list-style-type: none">- A.2.1: Auswertung der 1. Offenlage- A.2.2: Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange- A.2.3: Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung- A.2.4: Zusammenfassung / weiteres Vorgehen <p>A.3 Auswertung der Beteiligungen gemäß § 13a BauGB i.V.m. dem § 4a(3) BauGB (Entwurf zur 2. Offenlage)</p> <ul style="list-style-type: none">- A.3.1: Auswertung der 2. Offenlage- A.3.2: Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange- A.3.3: Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung- A.3.4: Zusammenfassung / weiteres Vorgehen
----------	---

A.1 Auswertung der Beteiligungen gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(1)/4(1) BauGB (Vorentwurf)

A.1.1 Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(1) BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Aufgrund der Überplanung bereits bebauter Bauflächen, bislang un bebauter 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 nach wie vor eine Nachfrage an in-

nerstädtischem 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. 2,5 km entfernt liegenden 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 Einfahrtbereiches 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 angestrebten 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 verlangsamer 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 am 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 Lärmbelästigungen 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.

A.1.2 Protokoll des ergänzenden frühzeitigen Unterrichts- und Erörterungstermins zum Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 vom 16.09.2008

Bauamt, 30.09.2008, 3208
600.12 Pf/Wi

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 "In den alten Gärten" am 16.09.2008 im Großen Sitzungssaal im ehem. Kreishaus

Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 19.46 Uhr

Teilnehmer:

Herr Franz, Bezirksvorsteher BV Mitte
Herr von Beeren
Herr Knoke, 600
Herr Pfeiffer, 600
ca. 40 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Franz begrüßt die Anwesenden und erläutert Zweck und Ablauf des Unterrichts- und Erörterungstermins.

Herr Knoke zeigt am aushängenden alten Bebauungsplan, dass dieser eine Fläche für eine Schulerweiterung vorsieht. Eine Arbeitsgruppe hat kritisch geprüft, ob die Fläche noch für diesen Zweck benötigt wird und der Plan noch zeitgemäß ist. Ergebnis ist, dass die Fläche nicht mehr benötigt wird und für eine Wohnnutzung/Innenentwicklung genutzt werden kann. Für die Planung wurde ein freies Planungsbüro beauftragt. Herr Knoke führt aus, dass der derzeitige Verfahrensstand (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) am Anfang eines Bauleitplanverfahrens steht. Er weist auf die weitere Ausarbeitung des Planes (insbesondere den Entwurf und die Satzungsfassung) und auf die Möglichkeit hin, schriftlich Anregungen vorzubringen.

Herr von Beeren zeigt mittels des an die Wand projizierten Bestandsplans die derzeitige Situation für den Änderungsbereich. Er zeigt insbesondere die im Innenbereich errichteten vier Wohnhäuser, erläutert, dass eine komplette Durchfahrt für Kraftfahrzeuge durch das Gebiet von Ost nach West verhindert werden solle. Am Gestaltungsplan erklärt er die Erschließung des Gebietes von der Bleichstraße aus sowie die innere Ringerschließung und zeigt die Fußwegeverbindungen im Gebiet sowie die nach Westen evtl. nur als Ausfahrt vorgesehene Verbindung zur Feldstraße, die auch für Rettungsfahrzeuge als zweite Zufahrt genutzt werden kann. Weiterhin zeigt er die vorgesehenen Besucherstellplätze. Bezüglich der Bebauung erläutert Herr von Beeren, dass niedrige Gebäude im inneren Bereich eine lockere Bebauung, angelehnt an die vier vorhandenen Häuser im inneren Bereich, führen sollen.

Anlage A _ 9

2

Zu der Planung werden die nachstehend aufgeführten Fragen und Anregungen vorgetragen.

- Es wird danach gefragt, ob es sich um eine öffentliche oder private Straße handeln soll.
Herr Knoke legt dar, dass es eine öffentliche Straße werden sollte. Ob hierfür Anliegerbeiträge erhoben werden, ist abhängig davon, ob der Verkauf der Flächen an einen Erschließungsträger erfolgt, ggf. kann dann ein Erschließungsvertrag geschlossen werden und der Erschließungsträger legt die Kosten auf die einzelnen Grundstücke um.
- Zu der Straße wird die Frage vorgebracht, ob es sich um eine Anliegerstraße handeln sollte.
Herr Knoke antwortet, dass im Bebauungsplan nur die Verkehrsfläche festzusetzen ist. Der Ausbaustandard wird von der Bezirksvertretung festgelegt und die Beschilderung ist Aufgabe der Straßenverkehrsbehörde. Herr Franz macht deutlich, dass hier eine reine Erschließungsstraße konzipiert wird, und dass in der Bezirksvertretung Mitte in der Regel für derartige Gebiete Tempo 30 gefordert wird.
- Es wird nach den Flächen gefragt, die im Eigentum der Stadt stehen.
Herr Knoke führt aus, dass ihm nicht genau bekannt ist, welche im Eigentum der Stadt stehen. Er erläutert, dass Stadtplanung üblicherweise auf Flächen stattfindet, die der Stadt nicht gehören. Hier ist ein Teil der Flächen im städtischen Eigentum, die Grabelandflächen sind bereits teilweise gekündigt.
- Es wird danach gefragt, ob die vorgesehenen Häuser, die nicht direkt an der Ringschließungsstraße liegen, auch niedrig sein sollen. Herr Knoke zeigt die Lage der Gebäude am Plan und führt aus, dass auch hierfür eine eingeschossige Bebauung mit 30 ° Dachneigung festgesetzt werden soll. Von einem Bürger wird die eingeschossigkeit begrüßt. Herr Franz erläutert, dass es Ziel der Bezirksvertretung ist, eine lockere Baustruktur in diesem Bereich zu gewährleisten. Herr von Beeren beschreibt, dass im nächsten Verfahrensschritt die Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen erheblich detaillierter ausfallen werden.
- Die Grundstücke, die an der geplanten Ausfahrt des neuen Baugebietes in die Bleichstraße liegen, werden erheblich durch den Verkehr betroffen.
Herr Franz sichert eine Prüfung unter Beteiligung des Fachamtes zu.
- Es wird nach dem Zeitraum der Planungsschritte gefragt.
Herr Knoke legt dar, dass diese Frage schwierig zu beantworten ist, i.d.R. dauert ein Verfahren 2 Jahre vom Start. Er beschreibt die weiteren Verfahrensschritte, die notwendig sind, bis evtl. eine vorzeitige Baugenehmigung erteilt werden kann. Bei sehr optimistischer Betrachtung könne im Sommer oder Herbst nächsten Jahres der Baubeginn sein. Weiterhin spricht er die Erforderlichkeit der gesicherten Erschließung an und einen evtl. zu schließenden Erschließungsvertrag.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Einverständnis der Eigentümer Voraussetzung für eine Entwicklung bzw. einen Verkauf ist.
Herr Knoke stellt fest, dass dieses Einverständnis notwendig sein wird. Ggf. kann in Teilbereichen erschlossen und gebaut werden; die Planung ist hierfür ausgelegt. Herr Franz macht deutlich, dass es sich um eine Vorratsplanung handelt mit der Möglichkeit einer niedrigen nicht zu verdichteten Bebauung. Notwendig sind entsprechende Interessenten, die dort ein Haus errichten wollen.
- Es wird die Befürchtung geäußert, dass eine vom Bebauungsplan abweichende Bebauung zugelassen wird, beispielsweise 4-geschossige Häuser.

Herr Knoke erläutert, dass auch Bauträger im Verfahren Anregungen vorbringen können. Der derzeitige Verfahrensschritt dient der Meinungserkundung; weiterhin besteht später im Verfahren die Möglichkeit, Stellungnahmen zum offenliegenden Entwurf vorzubringen, diese werden dann durch die Verwaltung geprüft und durch die Politik entschieden. Im späteren Verfahren gibt es dann gewisse Befreiungsmöglichkeiten, sowie die Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung. Hierzu ist dann erneut das entsprechende Verfahren durchzuführen.

Herr von Beeren ergänzt, dass es vorrangiges Ziel sei, Ortsrecht an dieser Stelle zu schaffen und nicht einen Bauträger zu finden. Er weist darauf hin, dass das Baugenehmigungsverfahren für die Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Vorschriften vorgesehen ist. Eine 4-geschossige Bebauung ist an dieser Stelle nicht zumutbar. Herr Knoke erklärt, dass beispielsweise eine Anregung zur Änderung der Dachneigung eingehen könne. Bei einer 38 ° Dachneigung kann rechtlich evtl. eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt werden. Mit entsprechender Regelungen der First- und Traufhöhen wird der Baukörper in der Kubatur wie eine 1-geschossige Bebauung aussehen.

- Frau Schmidt erklärt auf Nachfrage von Herrn Franz, dass sie als Pächterin und nicht als Ratsmitglied spreche. Sie hinterfragt, ob Bauland an dieser Stelle notwendig sei und gebraucht werde. Sie verweist auf ein funktionierendes Grünsystem, welches intensiv genutzt werde. Zunächst sollten andere Wohngebiete entwickelt werden; es stehen ungenutztes Bauland und Wohnungen in der Gegend bereit. Weiterhin führt sie die demografische Entwicklung für ihre Argumentation an. ↳ wo?

Ein Anlieger legt dar, dass die Eigentümer ihre Grundstücke nutzen möchten.

Herr Knoke antwortet, dass es sich bei den Grabelandparzellen um eine Zwischennutzung handelt. Die Flächen wurden von der Stadt erworben, liegen brach, daher wurde aus wirtschaftlichen Überlegungen geprüft, ob die Flächen für den Zweck noch benötigt werden. Das ist nicht der Fall, daher kann eine Vermarktung erfolgen. Im Übrigen weist er auf den bestehenden Plan hin und die im Vertrauen auf die dort festgesetzte Erschließung errichteten vier Gebäude. Das in Rede stehende Projekt dient auch der Verjüngung der Gegend, es wird eine Ausstrahlung nach Außen und somit ein positiver Effekt auch auf die Umgebung erfolgen. Herr Franz ergänzt, dass es sich um eine Investition in die Zukunft handelt, eine langfristige Quartiersentwicklung durch die hier vorgesehenen 31 Wohnhäuser.

- Bezüglich der nicht mehr benötigten Schulerweiterungsfläche wird gefragt, ob zum jetzigen Zeitpunkt Flächen aufgegeben werden, obwohl bekannt ist, dass eine weitere Gesamtschule in Mitte erforderlich ist. Damit wird eine Gesamtschule an diesem Standort unmöglich. Die Petrischule bietet sich vom Kern her für eine Gesamtschule an. Hier haben nur die Grundstückseigentümer Interesse an der Baulandentwicklung. Die Grabelandflächen dienen der Integration von Familien mit Migrationshintergrund. Eine Vergreisung des Quartiers ist nicht gegeben. Hierzu wird auf die Auslastung der umliegenden Kindergärten/Schulen verwiesen. Weiterhin wird gefordert, die Verkehrsregelungen (in ein oder zwei Richtungen) zu prüfen. Von einigen Grundstücken der Bleichstraße muss rückwärts in den Verkehr heraus gefahren werden. Im Einmündungsbereich der neuen Zufahrt in das Wohngebiet entsteht somit ein Gefahrenpunkt. Es wird angemerkt, dass die Ausfahrt Feldstraße genau gegenüber des dort befindlichen Kindergartens liegt. Die vorhandenen alten Bäume sollen erhalten werden und liefern so Grün in der Anfangsphase. Bezüglich des vorhandenen Spielplatzes, der von der Stadt gebaut wurde, wird danach gefragt, ob sich der Investor an den Errichtungskosten beteiligen muss.

Herr Knoke weist darauf hin, dass der Spielplatz vorhanden ist und im Gegensatz zu einer evtl. erforderlichen Erweiterung nicht vom Investor zu finanzieren ist. Bezüglich der Vorratshaltung für die Schulerweiterungsfläche verweist er an die Einschätzung der Fachverwaltung. Hieran ist die Planung gebunden. Weiterhin weist er darauf hin, dass Überlegungen bestehen, die Petrischule gänzlich zu schließen, hierfür wurde

bereits die Möglichkeit fußläufiger Verbindungen aus dem jetzt überplanten Gebiet nach Norden freigehalten. Die Schulpolitik ist Aufgabe der zuständigen Ausschüsse und Fachämter der Stadtverwaltung.

Herr Franz erläutert, dass Bedarf für eine weitere Gesamtschule bestehe, Standorte wurden diskutiert, jedoch steht die Suche hiernach zurzeit nicht auf der politischen Agenda. Er verweist auf sinkende Schülerzahlen; die Petrischule, die zurzeit von der Lutherschule genutzt wird, wird zum Sommer nächsten Jahres freigezogen sein. Die Volkening-Grundschule hat Raumbedarf und möchte in die dann frei werdende Schule überwechseln. Der zuständige Schulausschuss hat hierfür einen Prüfauftrag erteilt. Herr Franz verweist auf die Kosten, die die Asbestsanierung des Max-Planck-Gymnasiums verursacht. Die Erweiterungsfläche wird nicht mehr benötigt.

- Es wird nach dem Zeitpunkt für die Kündigungen der Grabeländer gefragt. Herr Knoke legt dar, dass die Kündigungen in der Regel zum Herbst oder Jahresende durch den zuständigen ISB ausgesprochen werden. Dieser wird mit Herrn Knoke den Termin abstimmen. Auf eine private Fläche, die seit Jahren brach liegt, hat die Stadt keinen Einfluss. Die städtischen Flächen sollen erst gekündigt werden, wenn ein Investor feststeht und die Flächen benötigt werden. Herr Knoke bietet an, sich bei ihm oder dem ISB hiernach regelmäßig zu erkundigen.
- Das auf den Flurstücken 316 und 1687 eingezeichnete Doppelhaus wird nicht gewünscht.
Herr von Beeren macht deutlich, dass es sich bei den eingezeichneten Gebäuden um exemplarische Beispiele für eine Bebauung handelt, noch haben diese den Stand einer Idee.
Herr Knoke verweist auf das Eigentumsrecht und den Bebauungsplan als Ortsrecht, welcher durch die Gemeinde aufgestellt wird. Der Verkauf der Fläche ist selbstverständlich eine private Entscheidung. Hierzu wird angemerkt, dass ein Verkauf nicht erfolgen wird, die Planung daher an dieser Stelle entfallen könne.
- Es wird auf die noch hohe Wohn- und Lebensqualität im Bereich verwiesen. Daher soll ein locker bebautes Gebiet mit mehr Begrünung geschaffen werden.
- Bezüglich des Eckgrundstückes an der Bleichstraße wird festgestellt, dass ein 2 m Streifen an die Stadt verkauft werden musste. Nunmehr wird gefragt, ob dieser tatsächlich für die Straße genutzt werden muss, weil das Haus nur 2 m von dieser Grenze entfernt errichtet ist.
Herr Knoke erläutert, dass 6 m Straßenbreite zurzeit vorgesehen seien und diese auch notwendig sind. Die Breite wird jedoch mit dem Fachamt erneut geprüft. Ein 6 m breiter Straßenausbau zzgl. Fußweg im Separationsprinzip ist wegen der Verkehrsverhältnisse erforderlich.
Hierzu wird angemerkt, dass dem Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite 1 m Weg hinzugefügt wurde. Herr Knoke führt aus, dass er diesen Vorgang nicht kenne; er könne sich jedoch vorstellen, dass evtl. eine gleichmäßige Belastung der Grundstücke Grund für diese Entscheidung war.

Herr Franz beschreibt den Umgang mit den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und verweist dabei auf die Möglichkeit, weitere Anregungen schriftlich einzureichen.

- Auf die Frage, ob in Erwägung gezogen wurde, Teile des Grabelandes zu belassen, erklärt Herr Knoke, dass dieses nicht der Fall sei. Herr Franz macht deutlich, dass es sich bei der Grabelandnutzung um eine Zwischenlösung handelt auf einer Schulerweiterungsfläche. Im Falle einer Kündigung des ISB, ist dieser stets bemüht, Alternativangebote zu unterbreiten. Hier ist abzuwägen zwischen einer Wohnbebauung, die das Quartier aufwertet, und einer Grabelandnutzung.

Um 19.46 Uhr schließt Herr Franz unter Hinweis auf den Fortgang des Verfahrens sowie die öffentliche Information zu den Beratungen des Planes in den Sitzungen der Gremien sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes.

I. A.



Pfeiffer

Vfg.

1. Durchschrift an
 - a) Herrn von Beeren
 - b) 004 für BV Mitte
 - c) 600.5 PM
2. Z. d. A.

I. A.



Pfeiffer

X:\Orga\600\600-1\600-1-2\Alle\Pfeiffer\080917_Unterrichtungs-Erörterung_3_3_97.00.doc

A.1.3 Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(1) BauGB

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.

A.2 Auswertung der Beteiligungen gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(2)/4(2) BauGB (Entwurf zur 1. Offenlage)

A.2.1 Auswertung der 1. Offenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB

Nach ortsüblicher, öffentlicher Bekanntmachung am 14.01.2012 wurden im Rahmen der Offenlage gemäß § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) im Januar/Februar 2012 zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ Stellungnahmen vorgebracht. Diese sind in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung und dem Beschlussvorschlag nachfolgend aufgelistet.

Einwender 1 (14.02.2012):

- 1.1 *Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird die Baugrenze nicht wie auf anderen Grundstücken um die vorhandenen Gebäudeteile herumgeführt, sondern schneidet einen Anbau. Es wird angeregt dies zu vereinheitlichen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zielsetzung ist es, die bestehenden Hauptbaukörper innerhalb des Plangebiets in ihrem Bestand zu sichern. Bei den Gebäuden Bleichstraße Nr. 181 muss dazu die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich erweitert werden. Aufgrund einer Einsicht in die Hausakten bezüglich der Genehmigungslage (zulässige Wohnnutzungen) gilt gleiches für die Bleichstraße 189a.

Die Begrenzungen sind bei den rückwärtigen Teilen der Hauptgebäude Bleichstraße Nr. 181 und Nr. 189a entsprechend den anderen Baugrenzen im Plangebiet um die bestehenden Hauptbaukörper herumzuführen, um so deren Bestand zu sichern.

Der Stellungnahme wird stattgegeben

Einwender 2 (14.02.2012) und Einwender 5 (18.02.2012):

- 2.1 *Im Bereich des Flurstücks 1710 (Hausnummer 179a) sind zwei parallele Baugrenzen abgebildet. Die mit dem Abstand von 4 Meter von der nördlichen Grundstücksgrenze ist mit dem Bauamt abgestimmt. Es wird darum gebeten die parallel unmittelbar südliche entfallen zu lassen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die unmittelbar südlich gelegene Grenze ist versehentlich beim Montieren der Plankarte nicht entfernt worden.

Die nördliche Baugrenze ist auf 4,0 m an die nördliche Grundstücksgrenze heranzuführen, die parallel südlich gelegene ist zu entfernen.

Der Stellungnahme wird stattgegeben

Einwender 3 (15.02.2012):

- 3.1 *Im rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstücks 1612 (Bleichstraße 177) wird die Baugrenze nicht wie auf anderen Grundstücken um die vorhandenen Gebäudeteile*

herumgeführt, sondern schneidet einen Anbau. Es wird angeregt dies zu vereinheitlichen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass ohne Rücksicht auf die Grundstücksgrenzen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1711 (Bleichstraße 1612) ein Baufenster eingetragen ist. Um nachbarliche Konfrontationen zu vermeiden wird angeregt, dies zu streichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die bestehenden Hauptbaukörper innerhalb des Plangebiets in ihrem Bestand zu sichern. Hierzu ist in diesem Fall folgendes anzumerken:

Das Flurstück 1612 (Bleichstraße Nr. 177) ist um mehr als 50%-tig bebaut. Dies übersteigt bereits die Möglichkeiten, die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 eröffnet hat (siehe Bebauungsplanausschnitt unter Anlage A). D.h. um hier den kompletten Bestand zu sichern, müsste die überbaubare Fläche im Vergleich zu anderen, benachbarten Situationen erheblich vergrößert werden. Um einen angemessenen Schutz des Bestands sowie eine Berücksichtigung der Nachbarschaft zu erreichen, wird daher zunächst das Hauptgebäude an der Bleichstraße sowie der hierzu nordöstliche, ca. 5m tiefe Anbau in einen straßenbegleitenden, überbaubaren Bereich eingebunden. Diesen Gebäudeteilen gilt der Hauptschutzanspruch. Östlich benachbart hierzu befindet sich das weit zurückliegende Hauptgebäude Bleichstraße 179. Trotz einer städtebaulich gewollten und weitestgehend vorliegenden, durchgängigen Straßenrandbebauung, ist dies in seiner rückwärtigen Lage als Bestands-Hauptgebäude zu sichern. Diese Bebauung ist innerhalb einer im Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 festgesetzten überbaubaren Fläche entstanden. Im Ergebnis ist aufgrund der ansonsten straßenbegleitenden Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung rückwärtiger (Garten-)Bereiche festzustellen. Eine Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen im rückwärtigen Bereich, insbesondere für größere Gebäudeanteile, erscheint daher grundsätzlich unangemessen. Stattdessen folgen daher die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 der städtebaulichen Zielsetzung, die im Bestand fast vollständig gegebene Straßenrandbebauung an der Bleichstraße planungsrechtlich zu sichern und so u.a. die rückwärtigen Gartenbereiche von deren verkehrlichen Auswirkungen abzuschirmen. Somit ist, wie heute vorrangig vorzufinden, keine relevante, rückwärtige Bebauung zuzulassen.

Ergänzend kommt hinzu, dass entlang der Bleichstraße entsprechend des bisherigen Planungsrechts, die Möglichkeit einer dreigeschossigen Bebauung besteht. Derartige Bauhöhen in den Gartenbereichen würden gartenähnlichen Nutzungen sowie dem Nachbarschutz widersprechen. Eine Differenzierung der Bauhöhen erscheint aufgrund der bestehenden, heterogenen Baustruktur nicht praktikabel. Somit wird nunmehr insgesamt eine Mischung aus Bestandsschutz, Übernahme des bisherigen Festsetzungsrahmens, aber auch der städtebaulichen Zielsetzung einer Straßenrandbebauung u.a. zur Ausbildung rückwärtiger Gartenbereiche verfolgt. Im Falle der Bleichstraße 177 bedeutet dies, dass nur überbaubare Flächen für das Hauptgebäude und den nordöstlichen, 5m breiten Anbau vorgesehen werden. Bei der Bleichstraße 179 werden mit Rücksicht auf rückwärtige, benachbarte Grundstücksbereiche lediglich eng gefasste Baugrenzen um das Hauptgebäude geführt, um so dessen Bestand zu sichern.

Darüber hinaus wird aufgrund der Grundstücksgegebenheiten sowie im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzung „Wohnen“, an dem festgesetzten, separaten Baufenster im rückwärtigen Plangebiet festgehalten. D.h. die überbaubare Fläche auf der Grenze der Flurstücke 1612 (Bleichstraße 177) und 1613 (Bleichstraße 177a) bleibt bestehen, da sich hierdurch im inneren Plangebiet eine nach heutigen Anforderungen für den Bau von Eigenheimen geeignete Grundstücksteilung bzw. Ausnutzung ergibt. Die Anbindung wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach Norden mit Anbindung an die innere Erschließung vorgesehen.

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

Einwender 4 (14.02.2012):

- 4.1 *Die Änderungen gegenüber der Vorentwurfs-Fassung hinsichtlich der Trennung bzw. Einzelbebauung der Flurstücke 326 und 324, der Streichung des Fuß- und Radwegs zur Finkenstraße auf dem Flurstück 323 sowie die Zufahrt bzw. Erschließung von vier Baugrundstücken auf den Flurstücken 326 und 324 werden begrüßt. Lediglich im Bereich der vier Baugrundstück wird eine schräge Grundstücksteilung gewünscht, da sonst die Größe der verbleibenden Grundstücke zu sehr beschnitten würde.*

Stellungnahme der Verwaltung

Ergänzend zur abgegebenen Stellungnahme fanden nachfolgend verschiedene Abstimmungsgespräche mit den Betroffenen und der Verwaltung statt, um einen Weg zu finden, der sowohl der Wahrung der Interessen beider Eigentümer dient, als auch den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtplanung entspricht.

Die festgesetzte Anordnung der überbaubaren Flächen in diesem Bereich orientiert sich neben der Ausrichtung der Wohninnen- und Wohnaußenräume sowie der geneigter Dachflächen zur Sonne somit zudem an den bestehenden Grundstücks- bzw. Eigentumsgrenzen. Die Änderung von Baustreifen hin zu unmittelbar gebäudebezogenen, überbaubaren Flächen ist ein Teil dieser Abstimmung (Freihalten von Besonnungsachsen). Nachteile für die Nutzung und Vermarktung sonstiger Grundstücke, z.B. durch ggf. im Vorfeld vermeidbare Verschattungen aufgrund zu dicht vorgelagerter Gebäude, bestehen nicht. Die Verlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für rückwärtige Grundstücke von der Nordost- an die Südwestseite ist ebenfalls ein Ergebnis der Abstimmung mit den Eigentümern.

Die Baufenster sind, wie im Entwurf zur 2. Offenlage vorgesehen, gebäudebezogen auf den Flurstücken Nr. 324 und 326 anzuordnen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist an die südwestliche Flurstücksgrenzen zu verlegen.

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

Einwender 5 (18.02.2012):

- 5.1 *Siehe Einwender 2 (parallele Baugrenze)*

Die nördliche Baugrenze ist auf 4,0 m an die nördliche Grundstücksgrenze heranzuführen, die parallel südlich gelegene ist zu entfernen.

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

Einwender 6 (17.02.2012)

- 6.1 *Rückwärtig des Grundstücks Finkenstraße 3 (Flurstück 324) zerschneidet ein Wege-recht das Grundstück. Es besteht jedoch in näherer Zukunft keine Bauabsicht. Es wird eingeräumt, dieses Wegerecht an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu gewähren. (Siehe auch Inhalte von Einwender 4.)*

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Einwender 4.

Die Baufenster sind gebäudebezogen auf den Flurstücken Nr. 324 und 326 anzuordnen,. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist an die südwestliche Flurstücksgrenzen zu verlegen.

Der Stellungnahme wird stattgegeben

Einwender 7 (letzte Fassung vom 27.02.2012, 14:51 Uhr):

- 7.1 *Er wird in den Raum gestellt, dass aufgrund der eingeschränkten steuerlichen Förderung, der hohen Grundstückswerte und der für das Plangebiet allenfalls durchschnittlichen Infrastruktur der Verkauf der Grundstücke absehbar wesentlich erschwert sein wird. Die Entstehung von „versteppendem Bauland“ sollte innerstädtisch vermieden werden. Hingewiesen wird hinsichtlich des Bedarfs und der Auswirkungen im Falle des Ausbleibens einer baulichen Entwicklung auf das etwa 300m entfernt liegende, bislang völlig ungenutzte Baugebiet im Bereich Feldstraße/ Eckendorfer Straße (Teil der ehemaligen Großgärtnerei Storbeck). Aufgrund der überwiegend unbegründeten umgebenden Bleichstraße, Feldstraße, Finkenstraße und Petriestraße erfülle das Plangebiet zudem eine „lebenswichtige Funktion als grüne Lunge“ für die derzeitigen Anrainer. Der Bedarf an neuem Bauland sei daher anders zu decken, auf eine Beseitigung und Versiegelung der Grünflächen zu verzichten.*

Stellungnahme der Verwaltung

Für das Baugebiet im Bereich Feldstraße/ Eckendorfer Straße (Teil der ehemaligen Großgärtnerei Storbeck) ist im Oktober 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/30.01 „Feldstraße/ Petriestraße“ beschlossen worden. Im Juli 2012 erfolgte die 2. Offenlage des Entwurfs. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 22.11.2012, die Rechtskraft des Bebauungsplanes am 07.03.2013. Die offizielle Vermarktung ist bereits angelaufen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage, der Nähe zu leistungsfähigen Verkehrsanbindungen für öffentliche und private Verkehrsmittel sowie der Einschätzungen privater und städtischer Wohnungsmarktbeobachter von einer guten Vermarktbarkeit auszugehen. Grundsätzlich folgt die Planung dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Diese Einschätzungen sind vom Grundsatz her auf die Situation des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ übertragbar. Hinsichtlich der Bauformen ist jedoch festzustellen, dass im Bebaugsplan Nr. III/3/30.001 „Feldstraße/ Petriestraße“ innerstädtische Wohnformen wie Reihenhäuser, Stadtvillen, Splitt-Level-Typen usw. angestrebt sind. Im Vergleich hierzu sind im vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 u.a. durch die Anordnung der überbaubaren Flächen vorrangig neue Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. D.h. eine Konkurrenzsituation zwischen den beiden Baugebieten ist somit in der Vermarktung nur bedingt gegeben.

Hinsichtlich der „*lebenswichtigen Funktion als grüne Lunge*“ ist festzustellen, dass die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anzeichen ergeben haben, die eine relevante Beeinträchtigung oder gar ein Umkippen der klimatischen Situation im Planbereich erwarten lassen. So wird z.B. ausgeführt, dass „*wegen der geringen Nachverdichtung im Wohnungsbestand und der geplanten offenen Bebauungssituation mit günstiger Belüftung der ursprüngliche Klimatopcharakter unverändert bleibt*“. (Quelle: Stellungnahme des Umweltamts, März 2012) Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sind zudem Schattenspendender und begünstigen das Aufenthaltsklima im Straßenraum. Hinzu kommt die Tatsache, dass gegenüber der 1. Offenlage der Spielplatzbereich vergrößert und damit die Baufläche verringert wurde. Auf die entsprechenden Inhalte der Begründung wird verwiesen.

Aus der Sicht der Stadt wird die Vermarktungssituation bzw. Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum für die im Plangebiet vorgesehenen neuen Einzel- und Doppelhäuser als gut eingeschätzt. Die Aussagen der beteiligten Fachämter hinsichtlich

der zukünftig vom Grundsatz her als unverändert einzuschätzenden klimatischen Situation wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen

- 7.2.1 *Er wird angeregt, die überbaubaren Flächen, die nordöstlich hinter den Häusern Feldstraße 4, 6 und 8 vorgesehen sind, bestenfalls vollständig zu versetzen und zwar zwischen die vorhandenen Häuser. Der Vorteil wird in einer besseren Belichtung sowohl für die vorhandenen, als auch hinsichtlich der Abendsonne für die neuen Häuser. Ansonsten wäre eine ersatzpflichtige Abwertung der vorhandenen Bebauung gegeben.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufteilung der inneren Flächen des Plangebiets orientiert sich an einer aus Sicht der Stadt für die Örtlichkeit städtebaulich geeignet erscheinenden und politisch gewollten Einzel- bzw. Doppelhausbebauung. Sowohl der Flächenbedarf, die Anforderungen an die Erschließung sowie sonstige Einflussgrößen orientieren sich an den heutigen Standards. Da für Gemeinbedarfsflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan III/3/04.01 heraus im südlichen Teilbereich kein Bedarf mehr erkennbar ist, werden alle zu überplanenden Bereiche, in denen nicht bereits Häuser entstanden sind, neu betrachtet und ggf. in geänderter zeitgemäßer Form eingebunden. Die überbaubaren neuen Grundstücksflächen nordöstlich der Finkenstraße 4, 6 und 8 sind somit so angeordnet, dass die Gartenflächen nach Süden, d.h. zur Sonne orientiert sind und sich aufgrund der gewählten Abstände in dieser Hauptwohnrichtung nicht gegenseitig verschatten. Zudem bleibt der Raum für eine öffentliche Anbindungsmöglichkeit an die Feldstraße.

Hinsichtlich einer ersatzpflichtigen Abwertung der vorhandenen Bebauung ist festzustellen, dass ein Bebauungsplan durch ein vom Gesetzgeber hinsichtlich der Abwicklung vorgegebenes Bauleitplanverfahren geändert werden kann, in dessen Rahmen neben der Öffentlichkeit die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie in verschiedenen Gremien die gewählten politischen Vertreter der Stadt maßgeblich einzubinden sind. Die jeweils einzuhaltenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW bleiben hiervon unberührt und sind einzuhalten. Darüber hinaus handelt es sich in dem vorliegenden Plangebiet um eine übliche, innenstadtnahe Situation, in der mit temporären und teilweisen Verschattungen durch benachbarte Gebäude und mit einer gegenseitigen Einsehbarkeit vieler Grundstücksbereiche üblicherweise zu rechnen ist. Mit Rücksicht auf die östlichen Gartenbereiche der Feldstraße 4 und 6 werden in Abstimmung mit den Eigentümern der angrenzenden Flurstücke Nr. 2041 und 2042 die überbaubaren Flächen gegenüber dem Entwurf der 1. Offenlage von 3,0m auf nunmehr 5,0m abgerückt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange weder für die derzeitigen, noch für die neuen Anwohner zu erwarten ist.

Das zum Entwurf der 2. Offenlage vorgelegte Plankonzept entspricht aus der Sicht der Stadt in dem Bereich nordöstlich der Häuser Feldstraße 4, 6 und 8 hinsichtlich der Anordnung der angrenzenden drei neuen Bauzeilen sowie der an die Feldstraße angeschlossenen öffentlichen Fläche heutigen Anforderungen.

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben

- 7.2.2 *Zwischen den Häusern Feldstraße 6 und 8 befindet sich eine 60 Jahre alte Eberesche, die im Plan nicht verzeichnet ist und die den gleichen Schutzanspruch erfahren sollte, wie die Eiche an der Finkenstraße.*

Stellungnahme der Verwaltung

2008 wurden durch die Stadt im Plangebiet alle Bäume eingemessen, die als zu schützend eingestuft wurden. Diese sind inkl. entsprechender Festsetzungen zur Sicherung ihrer Vitalität in den Plangrundlagen dargestellt. Anderslautende Information wurden im Verfahren von den diesbezüglich zu beteiligenden Fachämtern nicht vorgebracht.

Ein relevanter Schutzanspruch ist nicht gegeben.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen

- 7.2.3 *Es bestünde aus verkehrlicher Sicht eine völlige Überlastung der Feldstraße. Die vorliegende Planung bevorzuge umfassend die Finkenstraße gegenüber der Feldstraße. Es wird daher angeregt, verschiedene Maßnahmen zu treffen die geeignet sind, den Verkehr zu verteilen. Es sei grundsätzlich darauf hinzuwirken, das keine Erhöhung des auf der Feldstraße bestehenden Gefahrenpotentials entsteht und dass vorrangig auf rücksichtsvolles Verhalten von Verkehrsteilnehmern spekuliert wird.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die mögliche Zunahme der KFZ-Verkehre sowie deren Bewegungsrichtungen führt auch nach erneuter Betrachtung der örtlichen und überörtlichen Situation auf den das Plangebiet umgebenden Straßen nicht zu relevanten Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen entsprechen denen innerstädtischer Verkehrswege in vergleichbaren Lagen.

Aus Sicht der Stadt sind durch die zusätzlichen KFZ-Verkehre keine relevanten Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen

- 7.3 *Es wird darauf hingewiesen, dass der zum Entwurf von einer Anwohnerin vorgeschlagene Name „Lydiaweg“ dem Vornamen einer durch die hier entstehenden Baugrundstücken begünstigten Anwohnerin entspricht. Außerdem wird kein Bezug zu vorhandenen Straßennamen in diesem Teil Bielefelds gesehen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Namensnennung neuer Straßen ist, wie bereits zum Vorentwurf ausgeführt, nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Gleichwohl wird die Bezirksvertretung Mitte offiziell an diesem Vorgang beteiligt und hat zum Vorwurf wie auch hier erneut Kenntnis von diesen Vorgängen und von den Einschätzungen der Öffentlichkeit erhalten.

Die Stellungnahme zur Namensnennung der Straßen wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen, die Inhalte des Bebauungsplans betreffen, sind nicht notwendig.

Die Stellungnahme ist bezogen auf das Bebauungsplanverfahren gegenstandslos und wird daher zurückgewiesen.

- 8.1 *Aus einer aus persönlicher Erfahrung schwach ausgeprägten Nachfrage bei der Vermietung zweier Wohnungen an der Feldstraße sowie aus nicht genutzten Flächen im Bereich Feldstraße/ Eckendorfer Straße wird abgeleitet, dass kein Bedarf an neuem Bauland bzw. neuen Wohnangeboten im „5. Kanton“ besteht. Es ist daher nicht hinzunehmen, dass die „Grüne Lunge“ zwischen Finken-, Feld- und Bleichstraße als immenser Vorteil für die Anwohner aufgegeben wird, obwohl eine eindeutig nachgewiesene Notwendigkeit der Bebauung fehlt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich der Vermarktbarkeit der Wohnungen des Einwenders können seitens der Stadt keine Einschätzungen abgegeben werden, da Detailkenntnisse zur Immobilie sowie zu den Abläufen bei den Versuchen der Vermietung fehlen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei den angestrebten Wohnobjekten im Inneren des Plangebiets nicht um Mehrfamilienhäuser, sondern um den Bau von Einzel- und Doppelhäusern im Marktsegment „Einfamilienhaus“ handelt, Hierfür ist nach Information in den der Stadt zugänglichen fremden und eigenen Quellen von einer Vermarktbarkeit auszugehen. Darüber hinaus dürfte Wohnraum im unmittelbaren Randbereich der das Plangebiet umgebenden Straßen anders zu bewerten sein, als der im Inneren des Plangebiets.

Hinsichtlich des Bereichs Feldstraße/ Eckendorfer Straße sei auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Einwender 7.1 verwiesen.

Ein zeitnaher Bedarf an Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, die aus nachhaltiger Sicht vorrangig in innerstädtischen Lagen vorzusehen sind, wird aus Sicht der Stadt gesehen. An Festsetzungen im inneren Planbereich des Bebauungsplan Nr. III/3/97.00, die geeignet sind um Einzel- und Doppelhäuser entstehen zu lassen, soll festgehalten werden. Hinsichtlich der bestehenden Gebäude ist der Bestand zu sichern.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 8.2a *Siehe 7.2.1 (zur Bebauung nordöstlich der Häuser Feldstraße 4, 6 und 8)*

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 7.2.1

Das zum Entwurf der 2. Offenlage vorgelegte Plankonzepte entspricht aus der Sicht der Stadt in dem Bereich nordöstlich der Häuser Feldstraße 4, 6 und 8 hinsichtlich der Anordnung der angrenzenden drei neuen Bauzeilen sowie der an die Feldstraße angeschlossenen öffentlichen Fläche heutigen Anforderungen.

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben

- 8.2b *Siehe 7.2.3 (zur verkehrlichen Überlastung der Feldstraße)*

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 7.2.3.

Aus Sicht der Stadt sind durch die zusätzlichen KFZ-Verkehre keine relevanten Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen

- 8.3 *Die Namensgebung der zu bebauenden Straßen sollte sich an dem vorgegebenen, historischen Rahmen der Straßennamen orientieren. In der Örtlichkeit spiegeln die Namen die alte Geschichte der Stadt Bielefeld als Leinen- oder auch Leineweber-*

Stadt wieder. Sollte dies nicht ein Ansporn sein, dem 5. Kanton eine weitere Erinnerung an seine Ursprünge zukommen zu lassen?

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 7.3.

Die Stellungnahme zur Namensnennung der Straßen wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen, die Inhalte des Bebauungsplans betreffen, sind nicht erforderlich.

Die Stellungnahme ist bezogen auf das Bebauungsplanverfahren gegenstandslos und wird daher zurückgewiesen.

Einwender 9 (26.02.2012):

- 9.1 *Im Bereich der Flurstücke 2041 (rückwärtig Bleichstraße 173) und 2100 (rückwärtig Bleichstraße 175) soll das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) für die Anbindung hinterer Grundstücke paritätisch mit jeweils 1,5 Breite auf beiden Grundstücken liegen, damit auch eine paritätische Übernahme der Lasten der Feinerschließung erfolgt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich sollte das Bestreben sein, die Versiegelung insbesondere für Zufahrten rückwärtiger Grundstücke so gering wie möglich zu halten. Daher kann der Anregung gefolgt werden.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in einer Breite von 3,0 m Breite mittig auf die Grenze zwischen den Flurstücken 2041 und 2100 zu legen.

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

Einwender 10 (26.02.2012):

Unterschriftenliste der Einwender, davon 20 Unterzeichner(innen) die im Plangebiet und 64 die außerhalb wohnen/ jeweils teilweise aus gleichen Haushalten).

Gegenstand der Behandlung sind die Inhalte der Punkt I a-e und II a-i des Schreibens vom 26.02.2012 zum Entwurf der 1. Offenlage des Bebauungsplans III/3/97.00 „In den alten Gärten“.

- 10.1 Es werden unter I. verschiedene Anregungen hinsichtlich der Erhaltung des Grabelandes vorgebracht:

- 10.1.a *Ist der B-Plan überhaupt erforderlich?*

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 7.1.

Aus der Sicht der Stadt wird die Vermarktungssituation bzw. Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum für die im Plangebiet vorgesehenen neuen Einzel- und Doppelhäuser als gut eingeschätzt. An der Bauleitplanung sowie deren Inhalte ist festzuhalten.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 10.1b *Die Option für eine neue Schule an diesem Standort in Bielefeld-Mitte sollte offen gehalten werden.*

Stellungnahme der Verwaltung

Im Jahre 2004 wurde von der „Arbeitsgruppe Entberlichkeitsprüfung“ ausgiebig erörtert, welcher Bedarf an Schulerweiterungsflächen noch besteht. Im Ergebnis erfolgte am 27.05.2004 die Entscheidung, die Reserveflächen im Plangebiet nicht mehr vorzuhalten. Auf den entsprechenden Beschluss wird verwiesen (einzusehen im Bauamt der Stadt Bielefeld). In der Zwischenzeit anderslautende Erkenntnisse sind nicht erkennbar. Eine Prüfung, ob andere Nutzungen des Gemeinbedarfs sinnvoll, erforderlich oder umsetzbar sein könnten, hat ebenfalls zu keinem erkennbaren Bedarf geführt. Im Ergebnis erfolgte im Jahre 2008 der Aufstellungsbeschluss zur Überarbeitung der 1965 getroffenen Festsetzungen mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnnutzungen.

Der Klärung des Bedarfs neuer Schul- und Gemeinbedarfsnutzungen ist somit vor und parallel zu diesem Bauleitplanverfahren intensiv geprüft. Das Ergebnis des nicht vorhandenen Bedarfs ist bekannt bzw. wird erneut zur Kenntnis genommen. Gleichwohl ist diese Prüfung nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Der Bebauungsplan mit den Zielsetzung der Schaffung von Wohnbegieten soll entsprechend des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahre 2008 aufgestellt werden.

Die grundlegende Prüfung des Bedarfs neuer Schul- und Gemeinbedarfsnutzungen im Plangebiet erfolgte im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 10.1c 1. *Es wird dargelegt, dass die Feldstraße verkehrlich überbeansprucht ist.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die mögliche Zunahme der KFZ-Verkehre sowie deren Bewegungsrichtungen führt auch nach erneuter Betrachtung der örtlichen und überörtlichen Situation auf den das Plangebiet umgebenden Straßen nicht zu relevanten Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen entsprechen denen innerstädtischer Verkehrswege in vergleichbaren Lagen.

Aus Sicht der Stadt sind durch die zusätzlichen KFZ-Verkehre keine relevanten Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 10.1c 2. *Es wird angezweifelt, dass die Stadt im Besitz aller Grundstücke ist, um aus dem inneren Plangebiet heraus an die Feldstraße anzuschließen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die derzeitige Überarbeitung der bisherigen, maßgebenden Planung aus dem Jahre 1965 berücksichtigt den Bestand und hat darüber hinaus das Ziel, eine aus heutiger Sicht geeignet erscheinende nachhaltige, städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die für eine Umsetzung erforderlichen Schritte werden erfolgen, sobald die neuen planerischen Grundlagen durch die notwendigen politischen Beschlüsse verbindlich bestätigt sind. Der konkret angesprochene Anschluss an die Feldstraße war bereits im Ursprungsplan festgesetzt und wird nach Prüfung von Alternativen auch weiterhin für sinnvoll erachtet. Aus planungsrechtlicher Sicht wird dieser daher auf Bebauungsplanebene zunächst durch Festsetzungen gesichert, damit hier keine Gebäude entstehen.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Anbindung des inneren Plangebiets an die Feldstraße, wie im Entwurf zur 2. Offenlage umgesetzt, befürwortet.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 10.1d *Das Grabeland erfüllt für den östlichen Bereich des Bezirks Stadtmitt (,,5. Kanton“) eine wichtige Funktion als wohnnahe Grün- und Erholungsfläche. Zudem wird es derzeit überwiegend von Personen mit Migrationshintergrund genutzt und stellt in hohem Maß eine Möglichkeit der Integration für diesen Teil der Bevölkerung dar. Es soll daher die Anlage neuer Grabelandflächen in möglichst geringer Entfernung zum jetzigen Standort beschlossen werden.*

Stellungnahme der Verwaltung

Bei Grabeland handelt es sich rückwirkend betrachtet nahezu immer um eine Zwischennutzung auf Flächen, die auf Flächennutzungsplan- oder Bebauungsplanebene eigentlich anderen Nutzungen wie z.B. überörtlichen Straßen, öffentlichen Grünflächen oder eben wie hier Gemeinbedarfsflächen vorbehalten waren. Die bauleitplanerischen Zielsetzungen stehen zunächst im Vordergrund und sind bindend. Gleichwohl sieht die Stadt im vorliegenden Fall ihre Rolle als Unterstützer bei der Suche nach geeignetem Ersatz, eine zusammenhängende Fläche für Grabelandflächen als kompletter Ersatz konnte jedoch nach verschiedenen Prüfungen bislang nicht gefunden werden. Darüber hinaus ersetzt die von der Stadt übernommene Rolle nicht, dass sich Interessengruppen, aber letztenendes auch die betroffenen Personen selber um für sie geeignete Alternativlösungen bemühen. Zudem bleiben die Interessen eines jeden Grundstückseigentümers, auch die der Stadt als Grundstückseigentümer, hiervon unberührt, sofern dies mit den Anforderungen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung vereinbar ist.

Hinsichtlich der wichtigen Funktion als Grün- und Erholungsfläche ist festzustellen, dass im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 in der Neuaufstellung Nr. III/3/97.00 aufgrund einer nunmehr festgesetzten öffentlichen Grünfläche, dem Erhalt und Anpflanzung von Bäumen sowie durch eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte der vorgesehenen Einfamilienhäuser mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit den zugehörigen Privatgärten, sich insgesamt eine Durchgrünung der neu konzipierten inneren Planbereiche ergibt.

Die Stadt wird weiterhin, ohne dass hierfür eine zwingende Anforderung besteht, die Suche nach geeigneten Alternativstandorten für Grabelandflächen unterstützen. Auf die Eigenverantwortung der Interessengruppen und Nutzer(innen) bei der Suche nach Alternativstandorten wird jedoch ausdrücklich hingewiesen. Eine explizite Ausweisung von Grabelandflächen als Ersatz erfolgt nicht. An der planungsrechtlichen Änderung der Gemeinbedarfsfläche hin zur Wohnbaufläche inklusive Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Nordosten und der Bestandssicherung vorhandener Gebäude in den Randbereichen wird festgehalten.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 10.2a *Es wird gefordert, dass möglichst viele der vorhandenen großen Bäume/ Baumstrukturen durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten bleiben und das Baugebiet insgesamt stärker durchgrünt wird. Es sollte ein eigener Plan erstellt werden, welche Bäume/ Baumstrukturen nicht erhalten bleiben sollen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die zum Erhalt relevanten Bäume wurden eingemessen und samt Schutzbereich zum Erhalt festgesetzt. Der neu konzipierte Bebauungsplan beinhaltet zudem für das innere, bislang weitgehend unbebaute Plangebiet eine vergleichsweise „geringe“ Baumasse der vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser, eine Grundflächenzahl GRZ von „nur“ 0,4, straßenbegleitend festgesetzte Einzelbäume sowie eine zur 2. Offenlage nochmals vergrößerte und zukünftig festgesetzte öffentliche Grünfläche. Eine Durchgrünung des inneren Plangebiets ist somit in verschiedener Hinsicht ausdrücklich planungsrechtlich gewollt und durch Festsetzungen vorgegeben.

Die im Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 getroffenen Festsetzungen und Regelungen werden als ausreichend und geeignet erachtet, das Baugebiet zu durchgrünen und dem Bestand vorhandener Bäume angemessen zu entsprechen. Ein weiterführender Plan hinsichtlich des Umgangs mit den vorhandenen Bäumen/ Baumstrukturen wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 10.2b *Es wird gefordert, vor einem eventuellen Satzungsbeschluss den betroffenen Grundstückseigentümern schriftlich mitzuteilen, in welcher Höhe sie an den Erschließungskosten beteiligt werden. Eigentümer, die ihre Grundstücke nicht bebauen möchten, sollen nicht an den Kosten beteiligt werden. Trotz der bereits mit Schreiben vom 23.02.2012 erfolgten Aussage des Bauamtes, dass „eine Bestimmung der entstehenden Erschließungskosten im Zuge der weiteren Bebauungsplan- bzw. Projektbearbeitung erfolgt, sind zum jetzigen Zeitpunkt erste Abschätzungen über die Höhe der Erschließungskosten erforderlich.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zur 2. Offenlage erfolgen grobe Kostenschätzungen der Stadt, die unter den *Finanziellen Auswirkungen* in der Beschlussvorlage und der Begründung aufgeführt werden. Genaue Kosten sind erst auf der Grundlage der konkret auszuführenden Inhalte, Größen und Standards ermittelbar und muss zudem sehr nah zum Zeitpunkt der Umsetzung erfolgen. Grundsätzlich folgt die Entwicklung einer Planung u.a. durch die Einbindung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auch wirtschaftlichen und qualitativen Gesichtspunkten. Abschließend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine detaillierte Berechnung dieser Kosten nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist.

Eine belastbare Kostenermittlung erfolgt erst im Rahmen der Umsetzung der Planungen, sie ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme ist bezogen auf das Bebauungsplanverfahren gegenstandslos und wird daher zurückgewiesen.

- 10.2c *Es wird gefordert, die Planstraße/Einmündung von der Bleichstraße so zu gestalten, dass der Grünstreifen mit Hecke zwischen den Häusern Bleichstraße 183, Schotterparkplatz und Haus Bleichstraße 185 als Lärm- und Sichtschutz erhalten bleiben kann. Die Eigentümer der Bleichstraße 183 sind bereit, das 1959 an die Stadt für die Erweiterung der Schule verkaufte Grundstück zurückzukaufen (der Original-Kaufvertrag liegt der Eigentümern nicht mehr vor). Der Straßenquerschnitt kann bei einer Einbahnstraßenregelung verringert werden (siehe Punkt 10.2d).*

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Prüfung der vertraglichen Situation inkl. Kaufangeboten und abgeschlossenem Kaufvertrag durch die Verwaltung hat ergeben, dass die Fläche unter der Voraussetzung erworben wurde, sie „für die Verwirklichung städtebaulicher Absichten“ zu benötigen. Dem entsprechen die aktuellen Entwicklungen. Darüber hinaus stellt der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 ebenfalls hier bereits Fußwege, eine Fahrbahn sowie seitlich angeordnete, öffentliche Stellplatzflächen dar. Die Intentionen des Ursprungsplan sind somit spätestens seit 1965 bekannt und bestehen fort.

Der Bebauungsplan legt nur die Lage und Breite der öffentlichen Verkehrsfläche fest. Die Aufteilung bzw. der Ausbau ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Gleichwohl zeigt der Gestaltungsplan anhand einer möglichen Aufteilung, wie der besonderen Anforderungen unterliegende Einmündungsbereich, ausgehend von der Bleichstraße, gestaltet werden könnte. Ziel ist ein zu gestaltender Übergang zu einem gegenüber der Bleichstraße verkehrsberuhigteren, inneren Straßenraum u.a. unter Berücksichtigung von Aspekten wie gesteigerte Verkehrssicherheit durch separate Fußwege zur Fahrbahn, einer im Einmündungsbereich zu verringernden Fahrgeschwindigkeit, der Unterbringung von öffentlichen PKW-Stellplätzen insbesondere für Besucher sowie einer im weiteren Verlauf anzustrebenden engeren Verbindung zwischen dem öffentlichem Straßenraum und den halböffentlichen Räumen vor den Gebäuden. An einer größeren Straßenbreite im unmittelbaren Einmündungsbereich nördlich der Bleichstraße soll daher für die Unterbringung dies insgesamt begünstigender Gestaltungselemente ausdrücklich festgehalten werden.

Die Informationen der Verwaltung zur vertraglichen Situation für die Grundstücke im dem Bereich zwischen den Gebäuden Bleichstraße 183 und 185 wird zur Kenntnis genommen. Für die Umsetzung von besonderen Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum soll nördlich der Bleichstraße im Einmündungsbereich der Planstraße an der festgesetzten, verbreiterten öffentlichen Verkehrsfläche festgehalten werden.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 10.2d *Es wird gefordert, die Einfahrt von der Bleichstraße als Einbahnstraße in das Plangebiet hinein- und als Ausfahrten an die Feld- und Finkenstraße herauszuführen. Hierdurch soll die Feldstraße entlastet werden, zudem für die Bleichstraße 114 und 118 das bislang erforderliche Rückwärtseinmünden aus den Garagenbereichen verkehrstechnisch verbessert werden. Es ist für die gesamte Erschließungsstraße ein Tempolimit von 30 km/h vorzusehen. Die vorgesehenen Stellplatzflächen reichen nicht aus.*

Stellungnahme der Verwaltung

Das festgesetzte Erschließungsgerüst ist im Rahmen der 1. Offenlage erneut betrachtet und hinsichtlich verkehrlicher Belange als zeitgemäß und zielführend erachtet worden. Dies gilt sowohl für den fließenden, als auch für den ruhenden Verkehr. Insgesamt begünstigt die Anlage der inneren Erschließung zudem eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeit und zwar ungeachtet der Beschilderung (besonders gestalteter Einmündungsbereich, kein Durchgangsverkehr, häufige Blickrichtungswechsel (kein „optischer Durchschuss“), die Fahrbahn verengende Stellplätze in Parallelaufstellung im Straßenraum usw.). Relevante Beeinträchtigungen für die örtliche und überörtliche Situation sind nach fachlicher Prüfung nicht zu erwarten. An dem Erschließungsgerüst wird daher festgehalten.

Die Einmündungssituation für Kraftfahrzeuge von privaten Grundstücken auf die Bleichstraße stellt insgesamt eine Situation dar, die grundsätzlich seitens der Fahrzeugführer mit besonderer Vorsicht zu erfolgen hat. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Situation, die im heutigen, insbesondere innerstädtischen Straßenverkehr durchaus üblich ist. Gleiches gilt für die Tatsache, dass sich, so wie z.B. auch im ge-

samten Verlauf der Bleichstraße, auf den den Grundstückzufahrten gegenüberliegen Straßenseiten Einmündungsbreite anderer Straßen befinden. Insgesamt handelt es sich bei der angesprochenen Situation daher nicht um einen Einzelfall, der einer besonderen Behandlung bedarf.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 10.2e *Es wird aus fachlichen und finanziellen (Gebührenrelevanz) Aspekten als nicht sinnvoll erachtet, dass vor Errichten des entsprechenden Rückhaltebeckens (RRB) Am Finkenbach ein provisorisches RRB für einen Zeitraum von nur ca. 2 Jahren im Bereich des Plangebiets vorgesehen wird.*

Aufgrund der geologischen Verhältnissen ist mit nassen Kellern zu rechnen. Daher ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass Keller nur als wasserdichte Wanne gebaut werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich des Behandlung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers wird in der Begründung der Entwurfs-Fassung des Bebauungsplans vom November 2011 ausgeführt, dass die Sanierungsmaßnahmen des Finkenbachs voraussichtlich im Jahre 2012 abgeschlossen sein werden und damit eine ortsnahe Einleitung möglich ist. Diese Maßnahmen sind zwischenzeitlich abgegeschlossen, ein Einleitungserlaubnis liegt vor. Eine entsprechende Entwässerungsmöglichkeit ist somit gegeben.

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse ist festzustellen, dass kein Baugrundgutachten vorliegt. D.h. zur Höhe des Grundwassers können keine Aussagen getroffen werden. Insgesamt ist im Bereich des Plangebiets von einem versickerungsfähigen Boden auszugehen. Zur Schadensvermeidung wurde ein Hinweis in der Plankarte zur Anlage von Kellern, Kellerschächten, Kellerfenstern und Hausdrainagen aufgenommen. Auf Ebene der Bauleitplanung wird von der Verwaltung kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Eine Entwässerungsmöglichkeit des nicht verunreinigten Niederschlagswassers ist für das Plangebiet gegeben. Zum Schutz vor Grundwasserschäden an Gebäuden wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen.

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

- 10.2f *Es wird darauf hingewiesen, dass sich am Westrand des Spielplatzes ein alter Gartenbrunnen befindet, der ordnungsgemäß zurückgebaut werden muss.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Brunnen liegt auf städtischem Grund, die Fläche ist in der Unterhaltung des Umweltbetriebs. Der ca. 3m tiefe Brunnen besteht aus 400 mm Brunnenringen aus Beton und könnte zurückgebaut werden.

Die Stellungnahme ist bezogen auf das Bebauungsplanverfahren gegenstandslos und wird daher zurückgewiesen.

- 10.2g *Es wird gefordert, vor dem Satzungsbeschluss - z.B. im Rahmen einer erneuten öffentlichen Informationsveranstaltung - ist mitzuteilen, wo die Nistkästen für Fledermäuse aufgehängt werden und wie die Ausgleichsmaßnahmen den Verlust des Nachtigallenreviers aussehen. Ferner wird auf die Notwendigkeit der Hinzuziehung eines Fledermausexperten bei der Fällung von Bäumen und der Beseitigung der Gartenhütten gefordert.*

Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich der durch ein externes Büro erfolgten artenschutzrechtlichen Prüfung und der Beteiligung der Fachämter zur 1. Offenlage wurden aufgrund zusätzlicher städtischer Ortsdaten und Erfahrungswerte einzelne Aspekte zum Fledermausschutz zum Entwurf zur 2. Offenlage in Plankarte und Begründung angepasst.

Aufgrund der extern durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung und der bisherigen bzw. zukünftig vorgesehenen Begleitung der Fachämter der Stadt Bielefeld, sowie aufgrund der nunmehr vorliegenden Untersuchungsergebnisse und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen bzw. getroffenen Hinweise sind die artenschutzrechtlichen Belange umfassend und ausreichend berücksichtigt. Über alle bisherigen Vorgänge und Ergebnisse wurde die Öffentlichkeit u.a. anhand der Unterlagen zum Entwurf der 1. Offenlage und darüber hinaus durch zahlreiche Gespräche mit der Verwaltung während des gesamten bisherigen Bebauungsplanverfahrens informiert. Weitere Untersuchungen und Regelungen sind nicht erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes sind aus Sicht der Stadt ausreichend berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 10.2h *Es wird gefordert, z.B. im Rahmen eines erneuten öffentlichen Informationstermins mitzuteilen, wieviele der insgesamt 33 Wohneinheiten auf städtischen Flächen möglich sind. Zudem sind die Erschließungskosten für die Stadt Bielefeld und die zu erwartenden Einnahmen durch den Verkauf der städtischen Flächen zu benennen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die genaue Parzellierung und damit auch die genaue Anzahl der Wohneinheiten wird sich erst im Zuge der Vermarktung ergeben. Zumal derzeit nicht gesagt werden kann, welche privaten Flächen parallel mit zur Vermarktung kommen und wie sich dies auf die Erschließungskosten im Detail auswirken wird. Maßgebend und im Bestreben aller Beteiligten wird bzw. muss letztendlich sein, Wohngebäude auf privaten Grundstücken zu realistischen, marktüblichen Preisen errichten zu können. Die Einnahmen der Stadt sind hierbei aktuell weder aus den bereits mehrfach ausgeführten Gründen bezifferbar, noch ist dies öffentlich zu machen, noch ist dies Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Belastbare Angaben zur genauen Anzahl der zu erwartenden Grundstücke, zur Höhe der Erschließungskosten sowie zur Höhe der Einnahmen der Stadt durch den Verkauf von Flächen sind derzeit nicht möglich und auch nachfolgend nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 10.2i *Es wird gefordert, dass mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 in den zuständigen Gremien zu beschließen ist, dass die Feldstraße für LKW, die nicht den Anliegern zuzurechnen sind, gesperrt wird.*

Stellungnahme der Verwaltung

Auf die Ausführungen zur Feldstraße sowie zur allgemeinen örtlichen und überörtlichen verkehrlichen Situation innerhalb der vorherigen Punkte sei verwiesen. Derartige Regelungen und Beschlüsse sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung bzw. im Rahmen des für Bebauungspläne maßgeblichen Festsetzungskatalogs des § 9(1) Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich.

Anlage A _ 27

Entsprechende Regelungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und stattdessen ggf. im Zuge der allgemeinen überörtlichen, straßenverkehrlicher Betrachtungen zu erörtern. Gleichwohl wird die Anregung zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist bezogen auf das Bebauungsplanverfahren gegenstandslos und wird daher zurückgewiesen.

A.2.2 Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4(2) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ fand mit Schreiben vom 05.01.2012 bis zum 17.02.2012 statt. Bis zum 22.03.2012 waren in der ersten Fassung alle Stellungnahmen eingegangen.

Die zu dem Entwurf des vorgenannten Bauleitplans im Rahmen der 1. Offenlage vorgetragenen Anregungen wurden durchgesehen und sofern notwendig, mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange erneut abgestimmt.

moBiel GmbH (27.01.2012):

1. *Die Nachverdichtung in einem Bereich, der bereits hervorragend an vorhandene öffentliche Nahverkehrseinrichtungen angebunden ist, wird begrüßt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme aufgeführten Nahverkehrslinien wurden mit denen in der Begründung abgeglichen.

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Evangelische Petrikirchengemeinde (01.03.2012):

2. *Es werden erhebliche Bedenken gegen das Bauvorhaben einer Ausfahrtsstraße gegenüber der Ev. Kindertagesstätte „Haus Pusteblume“ geäußert. Die Straßenführung könnte das Bringen und die Abholung der Kindergartenkinder gefährden. Es wird vorgeschlagen, an dieser Stelle einen Fußgängerweg zu planen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die mögliche Zunahme der KFZ-Verkehre sowie deren Bewegungsrichtungen, führt nach Betrachtung der örtlichen und überörtlichen Situation auf den das Plangebiet umgebenden Straßen und damit auch gegenüber der Kindertagesstätte, nicht zu relevanten Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen entsprechen denen innerstädtischer Situationen in vergleichbaren Lagen.

KFZ-Fahrer, kommend aus der inneren, befahrbaren Wohnstraße, würden über ein verengtes Straßenstück auf die bereits als verkehrsberuhigt ausgebaute Feldstraße einmünden. Hier müssen sie 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.

Insgesamt ist auch nach erneuter Betrachtung aus Sicht der Verwaltung eine relevante, aus Sicherheitsgründen unbedingt zu vermeidende Gefährdungssituation in dieser innerstädtischen Lage nicht gegeben. Auf Ebene der Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich. Im Rahmen des Ausbaus erfolgt eine Detaillierung der Maßnahmen (u.a. Straßen- und Wegbreiten, Beschilderung), darüber hinaus sind im Rahmen des Betriebs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, sofern erforderlich, Maßnahmen zur Verkehrssicherung optimierbar.

Aus Sicht der Stadt sind durch die zusätzlichen KFZ-Verkehre keine relevanten Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege zu erwarten. Eine weitergehende Behandlung auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Die Möglichkeiten auf ggf. spätere, relevante Beeinträchtigungen reagieren zu können, werden aus Sicht der Stadt im Ausbau und in der Unterhaltung für ausreichend erachtet.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

A.2.3 Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB

Lfd. Nr.	Vorschlag
1	<p><u>Umweltplanung</u>: Untere Landschaftsbehörde / Grünplanung</p> <p>Im Kronentraufenbereich zu erhaltender Bäume sind keine Baufenster festzusetzen.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche ist u.a. zum Erhalt des potentiellen Bruthabitats der Nachtigall nach Süden um den Grundstücksanteil des städtischen Flurstücks Nr. 1533 zu erweitern. Hierdurch ergibt sich aufgrund der Verringerung der Bauflächen eine Neuberechnung der diesbezüglichen Kosten.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind festzusetzen und nicht als Hinweis aufzuführen. Nach Durchsicht der gutachterlichen, artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zudem aufgrund zusätzlicher städtischer Ortsdaten und Erfahrungswerte einzelne Aspekte angepasst.</p> <p>Die Artenwahl der straßenbegleitenden Einzelbäume wird zugunsten einer geringeren Verschattung auf kleinkronige Laubbäume beschränkt, ein gewisser gleicher Rhythmus bei der Pflanzung ist, soweit dies die örtlichen Gegebenheiten zulassen, anzustreben. Bei der Eingrünung von Stellplätzen sind ebenfalls kleinkronige, standortgerechte Laubbäume, anstatt Bäume 2. Ordnung vorzusehen.</p>
2	<p><u>Umweltplanung / Umweltbetrieb (Stadtentwässerung)</u>: Niederschlagswasser, Keller (...)</p> <p>Die für die Behandlung des nicht verunreinigten Niederschlagswasser erforderlichen Sanierungsmaßnahmen am Finkenbach sind voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2013 abgeschlossen.</p> <p>Zur Vermeidung von baulichen Schäden durch ggf. hohe Grundwasserstände wurde ein Hinweis für die Anlage von Kellern, Kellerschächten, Kellerfenstern und den Anschluss von Hausdrainagen aufgenommen.</p>

Anlage A _ 30

3	<p><u>Umweltplanung</u>: Schutz für Verkehrslärm</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Belastung wurden in den parallel zur Bleichstraße in 40m Tiefe und parallel zur Feld- sowie Finkenstraße in 30m Tiefe festgesetzten WA-Gebieten zu Innenraumpegeln ergänzende Festsetzungen zum Schutz getroffen sowie zugehörige Erläuterungen in der Begründung vorgenommen. Zum besseren Verständnis wurden in die Begründung Auszüge aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 der Stadt Bielefeld eingefügt.</p>
4	<p><u>Umweltplanung / Bauamt</u>: Störfallbetriebe</p> <p>Eintrag hinsichtlich Störfallbetriebe, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des durch die Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) empfohlenen pauschalen Achtungsabstands von 1500m/Radius zu einem Lagerstandort mit Gefahrgut (Chlor) an der Eckendorfer Straße 10 liegt. Aufgrund einer verwaltungsinternen Überprüfung und der damit verbundenen Verringerung des Achtungsabstands auf einen 500m/Radius ist das Plangebiet nicht betroffen.</p>
5	<p><u>Umweltplanung / Amt für Schule / Sportamt</u>: Anlagenbezogener Immissionschutz</p> <p>Eine erneute, vertiefte Prüfung und Einschätzung bezüglich des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Schulsportplatz hat bestätigt, dass hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionschutzes keine Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnnutzungen bestehen und auch nicht zu erwarten sind. Der Schulsportplatz wird nicht für den Vereinssport genutzt.</p>
6	<p><u>Umweltplanung</u>: Energieeffizienz, Klimabelange</p> <p>Zu Energieeffizienz werden Erläuterungen zur ortsabhängigen Ausrichtung der vorgesehenen Gebäude zur Sonne aufgenommen. Ferner sollen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zur Vermeidung einer möglichen Verschattung angrenzender Wohnhäuser anstatt mittelgroßer Bäume (2. Ordnung) lediglich kleinkronige Laubbäume zugelassen werden. Um eine größere Flexibilisierung bei der Anlage der privaten Grundstücksbereiche zu erzielen, wird die Möglichkeit des Verschiebens der Baumstandorte von maximal 3,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 5,0 m erhöht. Zu Klimabelangen erfolgen in der Begründung ergänzende Ausführungen.</p>
7	<p><u>Umweltplanung</u>: Stadtklima, Luftreinhaltung</p> <p>Unter Punkt 4.7 <i>Belange des Umwelt- und Naturschutzes</i> der Begründung wurden Aussagen zum Stadtklima und zu Luftschadstoffen ergänzt.</p>
8	<p><u>Stadtgestaltung und Denkmalschutz</u>: Hinweis zu Erdarbeiten</p> <p>Ein entsprechender Hinweis im Umgang mit kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>
9	<p><u>Bauamt</u>: Werbeanlagen</p> <p>Unter den örtlichen Bauvorschriften wurden Festsetzungen und Ausführungen zu Werbeanlagen aufgenommen.</p>
10	<p><u>Wohnungsbauförderung</u>: Fördermöglichkeiten</p> <p>Nach Einschätzung des Fachamts ist an diesem Standort der öffentlich geförderte Wohnungsbau vorrangig bei Eigenheimen möglich.</p>
11	<p><u>Amt für Verkehr / Bauamt</u>: innere Erschließung, Einmündung Feldstraße, Sichtfelder</p> <p>Die innere Erschließung ist von 5,5m auf 6,0m zu verbreitern. Die Einmündung auf die Feldstraße ist</p>

Anlage A _ 31

	auf 5,0m zu verringern und zur besseren Verwertung der Restfläche auf die Nordseite des betroffenen Flurstücks 231 zu verlegen. Sichtfelder an der Einmündung zur Bleichstraße sind freizuhalten.
12	<u>Frauen-Büro</u> : Vorgartenbereiche als Angsträume Durch die Gestaltung der Vorgärten u.a. mit Garagen, Carports und nicht überdachten PKW-Stellplätzen sowie Eingrünungen können schlecht einsehbare Bereiche entstehen. Die soziale Kontrolle ist hier somit ggf. verringert, ‚Angsträume‘ könnten die Folge sein. Aufgrund einer gesonderten Betrachtung wurde in der Begründung unter Punkt 4.5 <i>Belange des Orts- und Landschaftsbildes</i> eine entsprechende Ergänzung vorgenommen. Besondere Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplans erscheinen nicht erforderlich.
13	<u>Finanzielle Auswirkungen</u> Die Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes wurden aktualisiert. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.
14	<u>Rechtsgrundlagen</u> Die Rechtsgrundlagen werden an den aktuellen Stand angepasst. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind hiermit keine inhaltlichen Änderungen oder Änderungen der Rechts- oder Abwägungsgrundlagen verbunden.
15	<u>Sonstige Inhalte</u> Zudem werden der Nutzungsplan, die Festsetzungen und die Begründung um weitere Informationen zu Sachverhalten ergänzt, die in den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(2)/4(2) BauGB mitgeteilt wurden. Ferner werden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die der Klarstellung und der redaktionellen Überarbeitung dienen.

A.2.4 Zusammenfassung / weiteres Vorgehen

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund der dargelegten Behandlung der zu den §§ 3(2) und 4(2) BauGB erfolgten Stellungnahmen und sonstigen, verwaltungsinternen Abstimmungen in einzelnen Punkten eine grundlegende Änderung des gestalterischen oder konzeptionellen Konzepts des Bebauungsplans erfolgt (z.B. Einbindung des potentiellen Bruthabitats der Nachtigall in die öffentlichen Grünfläche, Aufnahme von Regelungen zum Verkehrslärm). Einige der vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen dienen darüber hinaus der Vertiefung oder Klarstellung. Die jeweiligen Inhalte sowie deren Einarbeitung wurden über die Sichtung der Stellungnahmen hinaus mit den Betroffenen mitunter mehrfach erörtert.

Da teilweise Grundzüge der Planung betroffen sind, erfolgt eine erneute, 2. Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“.

A.3 Auswertung der Beteiligungen gemäß § 13a BauGB i.V.m. dem § 4a(3) BauGB (Entwurf zur 2. Offenlage)

A.3.1 Auswertung der 2. Offenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 4a(3)/3(2) BauGB

Nach ortsüblicher, öffentlicher Bekanntmachung am 27.04.2013 wurden im Rahmen der Offenlage gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit den §§ 4a(3)/3(2) Baugesetzbuch (BauGB) im Mai/Juni 2013 zur **2. Offenlage** des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ Stellungnahmen vorgebracht. Diese sind in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung und dem Beschlussvorschlag nachfolgend aufgelistet.

Einwender 1 (07.05.2013), 2 (10.05.2013), 3 (02.05.2013), 4 (03.05.2013), 5 (12.05.2013) und 6 (02.05.2013); jeweils gleiches Schreiben:

- 1.1 *Die Feldstraße wird als Durchgangsstraße zwischen den Hauptverkehrsstraßen Herforder Straße / Eckendorfer Straße / Bleichstraße, auf der es aufgrund der beidseitig gekennzeichneten Parkplatzflächen immer wieder zu gefährlichen Begegnungssituationen kommt. Hinzu kommt, dass ständig Rettungsfahrzeuge der Firma BIEKRA und des ASB auf dem Weg zum Einsatz sowie LKW's die Feldstraße nutzen. Besonders gefährlich erscheint dies beim Bringen und Abholen von Kindern aus dem Kindergarten. Eine Verkehrszählung würde diese Einschätzung bestätigen. Daher erscheint eine Ein- oder Ausfahrt sowie eine Bauein- oder Bauausfahrt gegenüber dem Kindergarten nicht verantwortbar.*

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Feldstraße handelt es sich um eine innerstädtische Sammelstraße. Nach dem Verkehrsmodell der Stadt Bielefeld weist sie derzeit im Abschnitt zwischen Bleichstraße und Eckendorfer Straße eine Belastung von ca. 4300 Kfz/24 h auf. Für das Jahr 2020 wird hier eine Belastung von ca. 3300 Kfz/24 h prognostiziert. Im Vergleich weist die Bleichstraße eine Verkehrsbelastung von ca. 8200 Kfz/24 h bzw. ca. 7800 Kfz/24 h auf. Gemäß RAS 06 liegt die Verkehrsstärke einer Sammelstraßen zwischen 4000 und 8000 Kfz/24 h, sodass der durch die Ausfahrt zur Feldstraße (Einbahnstraße) erzeugte zusätzliche Verkehr problemlos aufgenommen werden kann. Die Sichtfelder an dieser Einfahrt sind entsprechend ihren Erfordernissen freizuhalten.

Innerhalb des Erschließungsvertrags soll verankert werden, dass Bauverkehr weder direkt von der Feldstraße in das Baugebiet einmünden, noch direkt auf sie hinausfahren darf. Hierdurch soll für die als besonders einzustufende Bauphase erreicht werden, dass mit Rücksicht auf den Kindergarten derartige, mögliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Der Erschließungsvertrag ist zur Umsetzung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. nach Verkauf der städtischen Flächen zwischen Bau- bzw. Erschließungsträger und Stadt abzuschließen. Auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung ist hierfür kein Beschluss erforderlich bzw. entsprechend BauGB möglich.

Verkehrsregelnde Maßnahmen auf der Feldstraße sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung bzw. im Rahmen des für Bebauungspläne maßgeblichen Festsetzungskatalogs des § 9(1) Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich. Sie sind stattdessen ggf. im Zuge der allgemeinen überörtlichen, straßenverkehrlichen Betrachtungen zu erörtern. Daher wurde die Anregung zur Kenntnis genommen und

nochmals geprüft. Aus Sicht der maßgebenden Stellen wird jedoch durch das geplante Baugebiet u.a. durch die Möglichkeit, im Erschließungsvertrag für die Bauzeit die Sicherheit verbessernde Regelungen zu treffen können, kein besonderer Handlungsbedarf ausgelöst.

Der Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Einwender 7 (31.05.2013):

7.1 *Einwendung wie bei Einwender 1 - 6.*

Eine Sperrung der Feldstraße für LKW sowie eine Zulässigkeit nur in bestimmten Teilen zwischen Eckendorfer Straße und Bleichstraße würde begrüßt.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Feldstraße handelt es sich um eine innerstädtische Sammelstraße. Nach dem Verkehrsmodell der Stadt Bielefeld weist sie derzeit im Abschnitt zwischen Bleichstraße und Eckendorfer Straße eine Belastung von ca. 4300 Kfz/24 h auf. Für das Jahr 2020 wird hier eine Belastung von ca. 3300 Kfz/24 h prognostiziert. Im Vergleich weist die Bleichstraße eine Verkehrsbelastung von ca. 8200 Kfz/24 h bzw. ca. 7800 Kfz/24 h auf. Gemäß RAS 06 liegt die Verkehrsstärke einer Sammelstraßen zwischen 4000 und 8000 Kfz/24 h, sodass der durch die Ausfahrt zur Feldstraße (Einbahnstraße) erzeugte zusätzliche Verkehr problemlos aufgenommen werden kann. Die Sichtfelder an dieser Einfahrt sind entsprechend ihren Erfordernissen freizuhalten.

Innerhalb des Erschließungsvertrags soll verankert werden, dass Bauverkehr weder direkt von der Feldstraße in das Baugebiet einmünden, noch direkt auf sie hinausfahren darf. Hierdurch soll für die als besonders einzustufende Bauphase erreicht werden, dass mit Rücksicht auf den Kindergarten derartige, mögliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Der Erschließungsvertrag ist zur Umsetzung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. nach Verkauf der städtischen Flächen zwischen Bau- bzw. Erschließungsträger und Stadt abzuschließen. Auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung ist hierfür kein Beschluss erforderlich bzw. entsprechend BauGB möglich.

Verkehrsregelnde Maßnahmen auf der Feldstraße sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung bzw. im Rahmen des für Bebauungspläne maßgeblichen Festsetzungskatalogs des § 9(1) Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich. Sie sind stattdessen ggf. im Zuge der allgemeinen überörtlichen, straßenverkehrlichen Betrachtungen zu erörtern. Daher wurde die Anregung zur Kenntnis genommen und nochmals geprüft. Aus Sicht der maßgebenden Stellen wird jedoch durch das geplante Baugebiet u.a. durch die Möglichkeit, im Erschließungsvertrag für die Bauzeit die Sicherheit verbessernde Regelungen zu treffen können, kein besonderer Handlungsbedarf ausgelöst.

Eine Sperrung der Feldstraße für LKW sowie eine Zulässigkeit nur in bestimmten Teilen zwischen Eckendorfer Straße und Bleichstraße ist aufgrund der anfangs genannten Belastungszahlen nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Einwender 8 (06.06.2013):

- 8.1 *Es wird ohne nähere Begründung behauptet, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine weitere Ausweisung von Bauland in diesem Teil Bielefelds wegen angeblich bestehender Nachfrage erforderlich sei. Dies wird bestritten. Der Abverkauf ist aufgrund der eingeschränkten steuerlichen Förderung, der hohen Grundstückspreise und der allenfalls durchschnittlichen Infrastruktur wesentlich erschwert. Es ist daher zu befürchten, dass innerstädtisches, versteppendes Brachland entsteht.*
Aufgrund der umgebenden, versiegelten Strukturen ist die lebenswichtige Funktion einer „grünen Lunge“ für die derzeitigen Anrainer zu erhalten. Da der Bedarf nach neuem Bauland auf andere Weise gedeckt werden kann, besteht kein Grund, die vorhandene Bebauung weiter zu verdichten.

Stellungnahme der Verwaltung

Für das Baugebiet im Bereich Feldstraße/ Eckendorfer Straße (Teil der ehemaligen Großgärtnerei Storbeck) ist der aufgestellte Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße/ Petristraße“ am 07.03.2013 rechtsverbindlich geworden, d.h. erst vor vergleichsweise kurzer Zeit. Die offizielle Vermarktung ist somit erst angelaufen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage, der Nähe zu leistungsfähigen Verkehrsanbindungen für öffentliche und private Verkehrsmittel sowie der Einschätzungen privater und städtischer Wohnungsmarktbeobachter kann nach den bisherigen Erfahrungen wie erwartet von einer guten Vermarktbarkeit ausgegangen werden. Grundsätzlich folgt auch diese Planung dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Einschätzungen, wonach diese Situation vom Grundsatz her nicht auf die des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ übertragbar wären, sind weiterhin nicht erkennbar. Hinsichtlich der Bauformen ist unverändert festzustellen, dass im Bebauungsplan Nr. III/3/30.001 „Feldstraße/ Petristraße“ innerstädtische Wohnformen wie Reihenhäuser, Stadtvillen, Splitt-Level-Typen usw. angestrebt sind. Im Vergleich hierzu sind im vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 u.a. durch die Anordnung der überbaubaren Flächen vorrangig neue Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. D.h. eine Konkurrenzsituation zwischen den beiden Baugebieten ist hierdurch in der Vermarktung nur bedingt gegeben.

Hinsichtlich der „*lebenswichtigen Funktion als grüne Lunge*“ hat sich an der Einschätzung der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, dass keine Anzeichen vorliegen, die eine relevante Beeinträchtigung oder gar ein Umkippen der klimatischen Situation im Planbereich erwarten lassen, nichts geändert. Die Ausführungen, dass „*wegen der geringen Nachverdichtung im Wohnungsbestand und der geplanten offenen Bebauungssituation mit günstiger Belüftung der ursprüngliche Klimatopcharakter unverändert bleibt*“ (Quelle: Stellungnahme des Umweltamts, März 2012), haben Bestand. Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dienen weiterhin als Schattenspende und begünstigen positiv das Aufenthaltsklima im Straßenraum. Hinzu kommt die Tatsache, dass zur 2. Offenlage der Spielplatzbereich vergrößert wurde und damit die Baufläche verringert wurde. Auf die entsprechenden Inhalte der Begründung wird verwiesen.

Zusammenfassend wird somit aus der Sicht der Stadt die Vermarktungssituation bzw. Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum für die im Plangebiet vorgesehenen neuen Einzel- und Doppelhäuser nach wie vor als gut eingeschätzt. Darüber hinaus haben die Aussagen der beteiligten Fachämter hinsichtlich der zukünftig vom Grundsatz her als unverändert einzuschätzenden klimatischen Situation weiterhin Bestand.

Der Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 8.2 *Die hinter den Häusern Feldstraße 6 und 8 vorgesehenen bebaubaren Flächen sollten entsprechend es rechtskräftigen Bebauungsplans zur besseren Belichtung der bestehenden und neuen Häuser versetzt zu den Häusern Nr. 6 und 8 angeordnet werden. Eine ersatzpflichtige Abwertung würde dadurch vermieden.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt im betroffenen Bereich eine maximal zweigeschossige Bebauung ohne nähere Höheneingrenzung zu. Der neu aufzustellende Bebauungsplan sieht hier hingegen eine lediglich rechnerische Zeitgeschossigkeit vor. Durch die Festsetzungen einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m können nur Baukörper entstehen, die optisch einer eingeschossigen Bauweise entsprechen. Die Dachneigung wird ergänzend auf zwischen 30 – 38° festgesetzt. Abgesehen von der genauen Stellung der Gebäude ist somit eine grundsätzliche Verbesserung der Besonnung allein dadurch gegeben, dass die Größe der neuen Gebäudekörper im inneren Planbereich nunmehr begrenzt ist. Die Einschätzung der Besonnung lässt sich daher nicht allein auf die Lage der überbaubaren Flächen beziehen.

Betroffen bei den vorhandenen Gebäuden an der Feldstraße sind vorrangig die Ostseiten. Die Südseiten inklusive der hier vorgelagerten Gärten sind nicht betroffen und entsprechen der Bestandsituation. Sie sind das Ergebnis der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Ordnung, die Anordnung der überbaubaren Flächen wird übernommen. Die neuen, östlichen Baufenster sind so angeordnet, dass bei den vorhandenen Gebäuden die südöstlichen Seiten nicht verstellt und somit von der Sonne weiterhin ganztägig belichtet sind.

Gründe bzw. Tatbestände für eine „ersatzpflichtige Abwertung“ sind daher nicht erkennbar bzw. liegen nicht vor.

Die Anordnung der östlich angrenzenden neuen Gebäude erfolgt über Baufenster und Baustreifen, die durch ihren Abstand in Nord-Süd-Richtung eine Lage der Gartenbereiche im Süden der Gebäude und damit verbunden auch besonnte Innerräume begünstigt sowie solare Energienutzung auf Dächern mit hohem Wirkungsgrad erlauben. Relevante Beeinträchtigungen für die neuen Gebäude sind daher ebenfalls in dem hier überarbeiteten Teil des Bau- und Erschließungskonzepts nicht erkennbar.

Der Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 8.3.1 *Die alleinige Zu- und Ausfahrt über die Bleichstraße ist vollständig ausreichend. Durch die Umfahrt werden die Anforderungen von Müllabfuhr und Feuerwehr in keiner Weise behindert und Wendemanöver jeder Art vermieden. Im Notfall können alle in das Baugebiet führende und ausreichend befestigte Fußwege ebenfalls benutzt werden. Daher reicht zur Feldstraße ein entsprechender Fußweg. Außerdem würde zwischen den Häusern Feldstraße 6 und 8 durch eine Stop-Schild-Regelung zu erhöhten Lärm- und Abgaswerten kommen, Zimmer würden in einem Jahrzehnte geütem Gebrauch entwertet. Das Bringen und Abholen der Kinder auf der Seite der Kindertagesstätte ist reines Wunschdenken und außerdem rechtlich nicht einforderbar, zudem fehlen geeignete Parkplätze.*

Stellungnahme der Verwaltung

Insbesondere zur Verbesserung des abwehrenden Brandschutzes, aber auch im Hinblick auf sonstige Verkehrs-, Rettungs- und Versorgungsaspekte ist es grundsätzlich anzustreben, in ein rückwärtiges Wohngebiet mehr als nur eine Zufahrt einzurichten. Dies bezieht sich eben nicht nur auf die Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge, sondern auf die allgemeine Zugänglichkeit.

Zur Feldstraße setzt der Bebauungsplan zunächst nur eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Entwurfsgedanke ist eine Mischverkehrsfläche als Ausfahrt für Kraftfahrzeuge

sowie in beide Richtungen eine Durchquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer. Eine vorerst abschließende Regelung wird jedoch erst nach dem Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Ausbauplanung erarbeitet, Diese wird ebenfalls der Bezirksvertretung Mitte zur Erörterung vorgelegt. Erst im Ausbauplan werden Nutzungen, Aufteilungen, Materialien und Beschilderungen festgelegt. Der Bebauungsplan setzt somit lediglich die Art der Fläche, nämlich öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die Häuser 6 und 8 sowie die umgebenden (Wohn-) Gebäude befinden sich in einem städtisch geprägten Umfeld. Hierzu gehören auch entsprechende Straßen. Im Vergleich zur Bleichstraße und zu anderen (größeren) Straßen ist in der Feldstraße u.a. durch den Querschnitt und das Geschwindigkeitsniveau eine vergleichsweise geringere Belastung durch KFZ-Verkehre gegeben. Auch die durch das geplante Baugebiet zu erwartenden neuen Verkehre führen nicht zu einer insgesamt relevanten (Mehr-) Belastung.

Das Abholen der Kinder mit dem PKW auf der Seite der Kindertagesstätte und der damit erhöhten Sicherheit liegt in der Hand der Abholer. Der für die Aufstellung von Bauleitplänen maßgebende § 9(1) des Baugesetzbuches hat hier keine Regelungsmöglichkeiten. Hinsichtlich des Stellplatzangebots ist davon auszugehen, dass bei einer Kindertagesstätte die Abholung der Kinder gegenüber einem Kindergarten zeitlich entzerrt ist. Damit ist auch eine Nutzung von Stellplatzflächen zeitlich entzerrt. Darüber hinaus ist bei einer derartigen Einrichtung in größerem Umfang von einer Inanspruchnahme durch ortsnah wohnende Kinder auszugehen, deren Wohnort somit fußläufig erreichbar ist.

Der Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 8.3.2 *Die Feldstraße ist nicht überzeugend verkehrsberuhigt ausgebaut. Zudem ist sie inzwischen zum wichtigen Zubringer für wichtige Ausfallstraßen in Nord- und Südrichtung geworden, d.h. zwischen Herforder / Eckendorfer Straße und Otto-Brenner-Straße. Infolgedessen muss die Feldstraße eine Funktion übernehmen, für die sie aufgrund ihrer geringen Breite und der erforderlichen Parkplätze ursprünglich gar nicht vorgesehen war. Die Zone 30 - Regelung löst diese Überlastung der Straße überhaupt nicht. Lösungsansatz wär, Verkehre über eine Einbahnstraßenregelung als die Feld- und Finkenstraße zu verlagern.*

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Feldstraße handelt es sich um eine innerstädtische Sammelstraße. Nach dem Verkehrsmodell der Stadt Bielefeld weist sie derzeit im Abschnitt zwischen Bleichstraße und Eckendorfer Straße eine Belastung von ca. 4300 Kfz/24 h auf. Für das Jahr 2020 wird hier eine Belastung von ca. 3300 Kfz/24 h prognostiziert. Im Vergleich weist die Bleichstraße eine Verkehrsbelastung von ca. 8200 Kfz/24 h bzw. ca. 7800 Kfz/24 h auf. Gemäß RAS 06 liegt die Verkehrsstärke einer Sammelstraßen zwischen 4000 und 8000 Kfz/24 h, sodass der durch die Ausfahrt zur Feldstraße (Einbahnstraße) erzeugte zusätzliche Verkehr problemlos aufgenommen werden kann. Die Sichtfelder an dieser Einfahrt sind entsprechend ihren Erfordernissen freizuhalten.

Der Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 8.4 *Die Plangröße beträgt mehr als die für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB maxinamlen 20.000 qm Grundfläche. Das Plangebiet hat gemäß Planunterlagen einschließlich der Grün- und Verkehrsflächen eine Größe von 29.800 qm.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die „Grundfläche“ von weniger als 20.000 m² bezieht sich auf § 19(2) der Baunutzungsverordnung, wonach als „Grundfläche“ lediglich der Anteil von Grundstücken anzusetzen ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dieser wiederum orientiert sich an den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der ebenfalls festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). D.h. anzusetzen ist nicht die reine Flächengröße des Bebauungsplan. Die „Grundfläche“ ist erheblich kleiner als 20.000 m², die Vorgaben des § 13a (1) BauGB sind damit erfüllt.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 8.5 *Aufgrund einer nicht nachprüfaren Berechnung wurde der pauschale Achtungsabstand zum Lagerstandort mit Gefahrgut (unter anderem Chlor) in der Eckendorfer Straße 10 von 1.500 m/Radius auf 240 m/Radius verkleinert. Diese willkürliche Verkleinerung ist aufgrund ganzjährig vorherrschender Westwinde unverständlich und bedeute ggf. gesundheitliche Schäden für die jetzt schon östlich davon siedelnden Bevölkerung.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Gefahrenstoff Chlor war ausschlaggebend für die pauschale Darstellung des Achtungsabstandes von 1.500 m/Radius um den Betriebsbereich des der Störfallverordnung unterliegenden Betriebes an der Eckendorfer Straße 10 durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage dieses Bebauungsplanes lag das Ergebniss der Untersuchung der Ausbreitungswirkung des Gefahrenstoffes Chlor bereits vor. Der Achtungsabstand für den Gefahrenstoff Chlor konnte daher von 1500 m/Radius um den Betriebsbereich auf einen angemessenen Abstand von 240 m/Radius um den Betriebsbereich verkleinert werden. Die Berechnung wurde von einem bekanntgegeben Sachverständigen nach § 29a Abs. 1 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) gemäß den Vorgaben des Leitfadens KAS-18 (Kommission für Anlagensicherheit) erstellt. Von Seiten der Bezirksregierung Detmold / Dezernat 53 – Immissionsschutz- wurde nach Vorlage der Untersuchung keine Bedenken erhoben. Aufgrund der weiteren, in dem Betriebsbereich befindlichen Stoffen verbleibt zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Achtungsabstand von maximal 500 m/Radius um den Betriebsbereich. Für diese Stoffe und deren Gefahrenpotentiale wird zur Zeit ein weiteres Gutachten mit dem Ziel, hier auch einen angemessenen Abstand zu ermitteln, erarbeitet. Die tatsächliche Entfernung (Luftlinie) zwischen der Grenze des Betriebsbereiches des Standortes Eckendorfer Straße 10 und der Grenze des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 730 m. Unabhängig von den Ergebnissen der weiteren Untersuchung der Betriebes an der Eckendorfer Straße 10 kann schon jetzt festgestellt werden, dass sich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ keine Betroffenheit durch den der Störfallverordnung unterliegenden Betrieb an der Eckendorfer Straße 10 sowie durch weitere diesbezügliche Betriebe ergibt.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 8.6 *Die für die Bleichstraße in der Begründung eingeräumte erhöhte Luftschadstoffbelastung gilt aufgrund der Verkehrssituation schon heute auch für die Feldstraße. Der über ein Jahr ermittelte Immissionsgrenzwert für PM10 beträgt gemäß § 4(2) der 39. BImSchV/TA Luft 40 Mikrogramm/m³. Nach der EU Richtlinie 1999/30/EG sind jährlich nur höchstens 35 Überschreitungen von 50 Mikrogramm/m³ zulässig. Nach den vorläufigen Daten des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (La-*

NUV) vom 05.06.2013 hatten wir in Bielefeld in den ersten vier Monaten diesen Jahres schon 11 Überschreitungstage. Durch eine weitere Verdichtung der bisherigen Wohngebiete ist eine Zunahme der Belastung mit PM10 sicher, zumal nicht nur in Neubaugebieten aus Kostengründen verstärkt Holz zur Wärmegewinnung im Winter eingesetzt wird.

Gemäß § 3(2) der 39. BImSchV/TA Luft beträgt der über ein Kalenderjahr gemittelte Immissionsgrenzwert für Stickoxid (NO₂) 40 Mikrogramm/m³. Den Jahreskenngrößen der Luftqualität in NRW zufolge wurde dieses Ziel an 12 Tagen in Bielefeld überschritten.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass wegen der vorstehend aufgezeigten Gefahrenlagen in Bielefeld in Bezug auf Chlor (siehe Punkt 8.5), PM10 und NO₂ und wegen der ungelösten Verkehrssituation vor der Kindertagesstätte in der Feldstraße 5-7 eine weitere Verdichtung des bestehenden Wohngebiets nicht in Betracht kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Stellungnahme zu PM10:

Rechtsgrundlage für die Beurteilung der Luftqualität ist die 39. BImSchV, welche seit dem 1.1.2005 für Feinstaub (PM10) europaweit einheitliche Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit vorgibt. An den Bielefelder Messstationen wird seitdem sowohl der Jahresmittelwert von 40 µg/m³ als auch der Kurzzeitwert von maximal 35 Überschreitungen des Tagesmittels von 50 µg/m³ im Jahr eingehalten. Darüber hinaus ist in den letzten Jahren ein rückläufiger Trend der Feinstaubbelastung zu verzeichnen.

Im aktuellen Messjahr 2013 wurde an insgesamt 11 Tagen (Stand 27.08.2013) der Tagesmittelwert von 50 µg/m³ überschritten. Bis zur Grenzwertüberschreitung bleiben noch 24 Überschreitungstage. Es ist anzumerken, dass die derzeitige Anzahl der Überschreitungstage mit Blick auf die vergangenen Messjahre nicht unüblich ist. Ferner sind im Fall ungünstiger meteorologischer Bedingungen (z.B. kalter und windschwacher Winter) bis zum Ende des Jahres zusätzliche Überschreitungstage denkbar. Von einer wesentlichen Zunahme der Feinstaubbelastung aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch Verbrennungsprozesse für Heizzwecke ist nicht auszugehen. Darüber hinaus ist insbesondere in Ballungsräumen der Straßenverkehr als Hauptverursacher für PM10 zu nennen. Eine signifikante Zunahme der Belastung durch die zu erwartenden Anliegerverkehre ist ebenfalls auszuschließen.

Stellungnahme zu NO₂:

Bezüglich der Luftschadstoffbelastung mit Stickstoffdioxid (NO₂) ist anzumerken, dass auch hier die 39. BImSchV die Grenzwerte vorgibt. Neben dem Jahresmittelwert von 40 µg/m³ wird im Gegensatz zu PM10 ein Stundengrenzwert von 200 µg/m³ bei maximal 18 Überschreitungen pro Jahr angeführt.

Mit Verweis auf die Jahreskenngrößen in NRW (http://www.lanuv.nrw.de/luft/immissionen/ber_trend/Disko-Immissionen-2012-NO2-1.1.pdf) ist richtiger Weise angemerkt worden, dass der Jahresmittelwert von 40 µg/m³ am Standort Stapenhorststraße 42 im Messjahr 2012 überschritten wurde. Da bereits im Jahr 2009 an diesem Standort eine NO₂-Grenzwertüberschreitung messtechnisch festgestellt wurde, ist durch die Bezirksregierung Detmold ein Luftreinhalteplan für das Bielefelder Stadtgebiet aufgestellt worden, welcher derzeit als Entwurf zur Öffentlichen Auslegung vorliegt (http://www.bezreg-detmold.nrw.de/400_WirUeberUns/030_Die_Behoerde/040_Organisation/050_Abteilung_5/030_Dezerinat_53/015_Luftreinhalteplanung/index.php). Im Gegensatz zu dem Messstandort in der Stapenhorststraße liegen für den Geltungsbereich deutlich günstigere Rahmenbedingungen hinsichtlich Bebauungssituation und Verkehrsbelastung vor. Aufgrund der günstigen Luftaustauschbedingungen werden im Geltungsbereich die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Die mit den Jahreskenngrößen in NRW angeführte Zahl 12 (letzte Spalte der Tabelle) bezieht sich nicht wie angenommen auf die Anzahl der Überschreitungstage, sondern

gibt die Anzahl derjenigen Einzelwerte, welche für die Ermittlung der Jahreskenngröße herangezogen wurden wieder. In aller Regel setzt sich der Jahresmittelwert aus 12 Monatsmittelwerten zusammen. Dagegen können Ausfälle von Messstationen oder kürzere Messzeiträume (siehe z.B. Station D1DF1) hier zu Abweichungen führen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass für den Jahresmittelwert eine zulässige Anzahl von Überschreitungstagen weder zweckmäßig noch durch die 39. BImSchV vorgegeben ist. Das Jahresmittel gibt den über ein Kalenderjahr gemittelte Konzentrationswert an und darf 40 µg/m³ nicht überschreiten.

Zusammenfassen ist festzuhalten, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine problematische Luftschadstoffsituation vorliegt. Unter Berücksichtigung der geplanten Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise, der hierdurch lediglich entstehenden Anliegerverkehre sowie der sich nicht wesentlich verändernden Belüftungssituation entlang der belasteten Verkehrsstraßen ist von der Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV auszugehen.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Einwender 9 (06.06.2013):

- 9.1 *Es wird darum gebeten, den Heckenstreifen im südwestlichen Randbereich der von der Bleichstraße ausgehenden Planstraße u.a. als Schutz der Anlieger zur Bleichstraße und zur Planstraße ins neue Baugebiet zu erhalten.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Bielefeld konnte mit den Eigentümern der Flurstücke, die westlich der von der Bleichstraße in das Plangebiet hineinführenden neuen Erschließungsstraße liegen, folgende Einigung über den vorhandenen Heckenstreifen erzielen: Die öffentliche Verkehrsfläche wird unter Einbindung der betroffenen Fachämter zur Satzung um die Bereite der Flurstücke 311 und 788 verringert, auf einen durchgehenden, einseitigen Fußweg wird verzichtet. Der vorallem auf dem im Einmündungsbereich zur Bleichstraße (Flurstück 788) befindliche Heckstreifen verbleibt dadurch auf privaten Grundstücksflächen.

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

A.3.2 Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 4a(3)/4(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit den §§ 4a(3)/4(2) Baugesetzbuch (BauGB) zur **2. Offenlage** des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ fand mit Schreiben vom 25.04.2013 bis zum 07.06.2013 statt.

Stadtwerke (Energieversorgung, 24.05.2013):

1. *In der Ratssitzung am 27.01.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert.*

Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme können nach Aussage der Stadtwerke in Bielefeld die hohen Anforderungen der Energiesparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele der Stadt wäre daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig.

Die Stadtwerke regen daher an, folgende Formulierung in die Begründung aufzunehmen:

„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung im Bereich der Raumwärme wird durch die Stadtwerke Bielefeld das Fernwärmenetz ausgebaut. Inwieweit dies für die Versorgung der geplanten Bauvorhaben relevant ist, ist im Rahmen bzw. zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung zu prüfen.

Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung unter Punkt 4.4 *Belange der Ver- und Entsorgung* aufgenommen.

Der Stellungnahme wird stattgegeben

Von weiteren beteiligten Trägern öffentlicher Belange liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

A.3.3 Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 4a(3)/4(2) BauGB

Lfd. Nr.	Vorschlag
1	<p><u>Immobilienervicebetrieb (ISB):</u> Stellplatzflächen</p> <p>Im zentralen, inneren Bereich, nördlich angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist im Entwurf zur 2. Offenlage eine Ausweitung der Verkehrsfläche für jeweils 4 öffentliche PKW-Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird ergänzend zu den privaten Grundstücken zur Aufnahme u.a. von öffentlichen Besucherstellplätzen als ausreichend angesehen. Diese bisherigen öffentlichen Stellplatzflächen werden daher nunmehr wie die angrenzenden Bauflächen gemäß § 4 BauNVO als <i>Allgemeines Wohngebiet WA</i> sowie überlagernd gemäß § 9(1) 22 BauGB als <i>Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze</i> festgesetzt. Da die Zielsetzung „Stellplätze“ bei gleicher Anordnung und Fläche bleibt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.</p>
2	<p><u>Umweltplanung:</u> Untere Landschaftsbehörde / Grünplanung</p> <p>Aus der dem Bebauungsplan beigelegten, planbezogenen artenschutzrechtlichen Prüfung vom September 2010 wird auszugsweise unter dem Punkt C.4 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ neben den Ergebnissen nunmehr auch die Anlage 3 mit gekennzeichneten Fledermausquartierbäume in Kopie abgebildet. Grundsätzliche Auswirkungen auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie deren Berücksichtigung ergeben sich nicht.</p> <p>Die Angaben der Kosten für die aufzuwertende Spielplatzfläche wurden weiter konkretisiert. Dies betrifft die Abstandszahlung eines späteren Projektentwicklers (Herstellungs- und Bauverwaltungs-kosten) sowie die in den städtischen Haushalt einzustellenden Folgekosten (erhöhte Pflegekosten, Miet- und Pachtzins). Die Aussagen zu finanziellen Auswirkungen in der Begründung und in der Beschlussvorlage wurden entsprechend angepasst. Wer die Projektentwicklung durchführt und wer die Grundstückskäufer der bislang unbebauten Flächen sind, ist derzeit noch offen.</p> <p>Aufgrund des angrenzenden Schulsportplatzes wurde unter Punkt 9.2. der textlichen Festsetzungen in der Liste geeigneter heimischer Straucharten auf das giftige Pfaffenhütchen verzichtet. Zum Erhalt der Artenvielfalt wurden die Hundsrose sowie die Kartoffelrose hinzugefügt. Grundsätzliche Änderungen der getroffenen Festsetzungen ergeben sich nicht.</p> <p>Unter Punkt 10.1 und 10.1.1 der textlichen Festsetzungen wurde bei der gärtnerischen Anlegung unbebauter Grundstücksflächen und Vorgärten ergänzt, dass dies „in Form einer gestalteten Grünfläche“ zu erfolgen hat. Grundsätzliche Änderungen der getroffenen Festsetzungen ergeben sich nicht.</p> <p>Die in Punkt 10.1.2 festgesetzte Eingrünung von Stellplätzen hat erst für mehr als vier, anstatt für mehr als zwei Stellplätzen zu erfolgen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Wohngebiet mit üblicherweise kleinen Stellplatzanordnungen handelt, besteht keine besondere Relevanz dieser Änderung. Zudem werden Pflanzauswahl und Pflanzbedingungen für Bäume ergänzt. An der grundsätzlichen Eingrünung nicht überdachter Stellplätze wird festgehalten.</p>
3	<p><u>Umweltplanung (Wasserbehörde):</u> Einleitungsstellen, Überschwemmungsgebiete</p> <p>In der Begründung unter Punkt 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung, Oberflächengewässer wurden zur Konkretisierung die Nummern der Einleitungsflächen für das Niederschlagsweasser in den Finkenbach ergänzt.</p>
4	<p><u>Umweltplanung (Luftreinhaltung):</u> Luftschadstoffbelastung</p> <p>Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) lässt im Rahmen von Forschungsvorhaben regelmäßig die Schadstoffeinträge aus der Luft in natürliche und naturnahe Ökosysteme ermitteln. Für das Messjahr 2012 liegen inzwischen neue Werte vor. In der Begründung unter Punkt 4.7 Belange des Umwelt- und des Naturschutzes, Luftschadstoffe, wurden aufgrund der Prognose 2020 Aussagen konkretisiert. An der Einschätzung einer grundsätzlichen Durchführbarkeit der Planung hat sich nichts geändert. Weiterer Untersuchungsbedarf ist ebenfalls nach wie vor nicht erkennbar.</p>

Anlage A _ 42

5	<p><u>Umweltplanung / Umweltbetrieb (Stadtentwässerung)</u>: Einleitungsstellen, Entwässerung von Gebäuden über das GFL 3, Schutz vor Überflutung und Grundwasser</p> <p>Für die Einleitungsstellen E7/123 und E7/125 bestehen nunmehr wasserrechtliche Erlaubnisse bis zum 30.09.2020 bzw. 31.12.2022, wodurch die diesbezügliche Entwässerung des Plangebiets zulässig ist.</p> <p>Aufgrund von Vorprüfungen zur Entwässerung wurden spezielle Hinweise für die im südöstlichen, inneren Plangebiet über das GFL 3 anzubindenden vier neuen Baugrundstücke (Flurstücke 324 und 326) aufgenommen. Gegenstand sind die Wechselwirkungen zwischen der Entwässerung über die Planstraße und der Höhenlage zukünftiger Außen- und Erdgeschossflächen. Die hierzu erfolgten Ausführungen im Nutzungsplan bzw. Textblatt unter den Festsetzungen (Punkt 7.2 zu GFL 3) und sonstigen Hinweisen (jetzt Punkt 13.4 „Entwässerung“) sowie die in der Begründung (Punkt 4.4 „Belange der Ver- und Entsorgung - Entwässerung“) wurden nach der 2. Offenlage nochmals mit dem Fachamt vertieft. Da bislang keine konkrete Ausbauplanung vorliegt, die Höhenlagen der Kanalisation vorgibt, wurden die Inhalte ergänzend zum festgesetzten GFL 3 zur allgemeinen Information als Hinweise aufgenommen. Ferner erfolgten weitere Gespräche mit den betroffenen Eigentümern der Flurstücke 324 und 326. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen keine vor.</p> <p>Obwohl das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet liegt, wurden zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse sowie zum Schutz vor unvorhersehbaren Betriebsstörungen in der Kanalisation zur allgemeinen Information Hinweise zur Vermeidung eines oberflächlichen Eindringens von Oberflächenwasser aufgenommen. Diese befinden sich im Nutzungsplan (jetzt Punkt 13.3 „Schutz vor Überflutung und Grundwasser“) sowie in der Begründung (Punkt 4.4 „Belange der Ver- und Entsorgung - Entwässerung“).</p>
6	<p><u>Umweltplanung / Bauamt: Störfallbetriebe</u></p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zu den Störfallbetrieben wurden gemäß den vorliegenden Erkenntnissen und Untersuchungen aktualisiert und konkretisiert.</p>
7	<p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden an den aktuellen Stand angepasst. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind hiermit keine inhaltlichen Änderungen oder Änderungen der Rechts- oder Abwägungsgrundlagen verbunden.</p>
8	<p><u>Sonstige Inhalte</u></p> <p>Zudem werden der Nutzungsplan, die Festsetzungen und die Begründung um weitere Informationen zu Sachverhalten ergänzt, die in den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 4a(3) / 3(2) + 4(2) BauGB mitgeteilt wurden. Ferner werden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die der Klarstellung und der redaktionellen Überarbeitung dienen.</p>

A.3.4 Zusammenfassung / weiteres Vorgehen

Die aufgrund der unter A.3 aufgeführten Behandlung in den Planunterlagen zur Satzung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind geringfügig, dienen der Vertiefung und Klarstellung oder sind redaktioneller Art. In diesem Zusammenhang erfolgten weitere Abstimmungen mit betroffenen Bürgern und Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange.

Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Die Planungen werden nunmehr den zuständigen politischen Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt.