

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

## Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/19.05 *„Wohnen an der Stiftsfreiheit“*

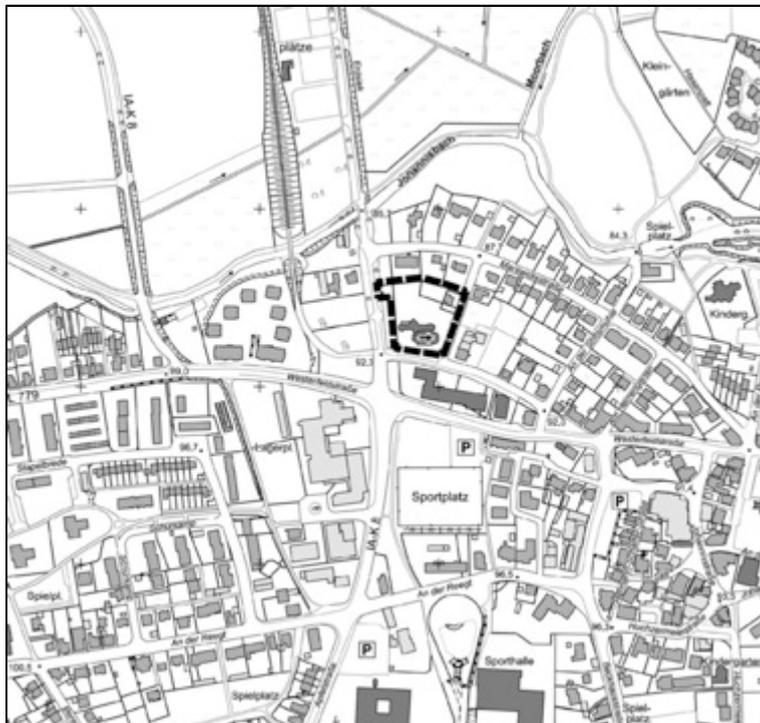
### Anlage A

Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan  
Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan

Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

(Stand Oktober 2014)

Übersichtsplan



Übersichtsplan

Bauamt 600.42

Arbeitsgemeinschaft (ARGE)  
Beck & Baudisch

## Inhalt

Seite

### **Anlage A**

---

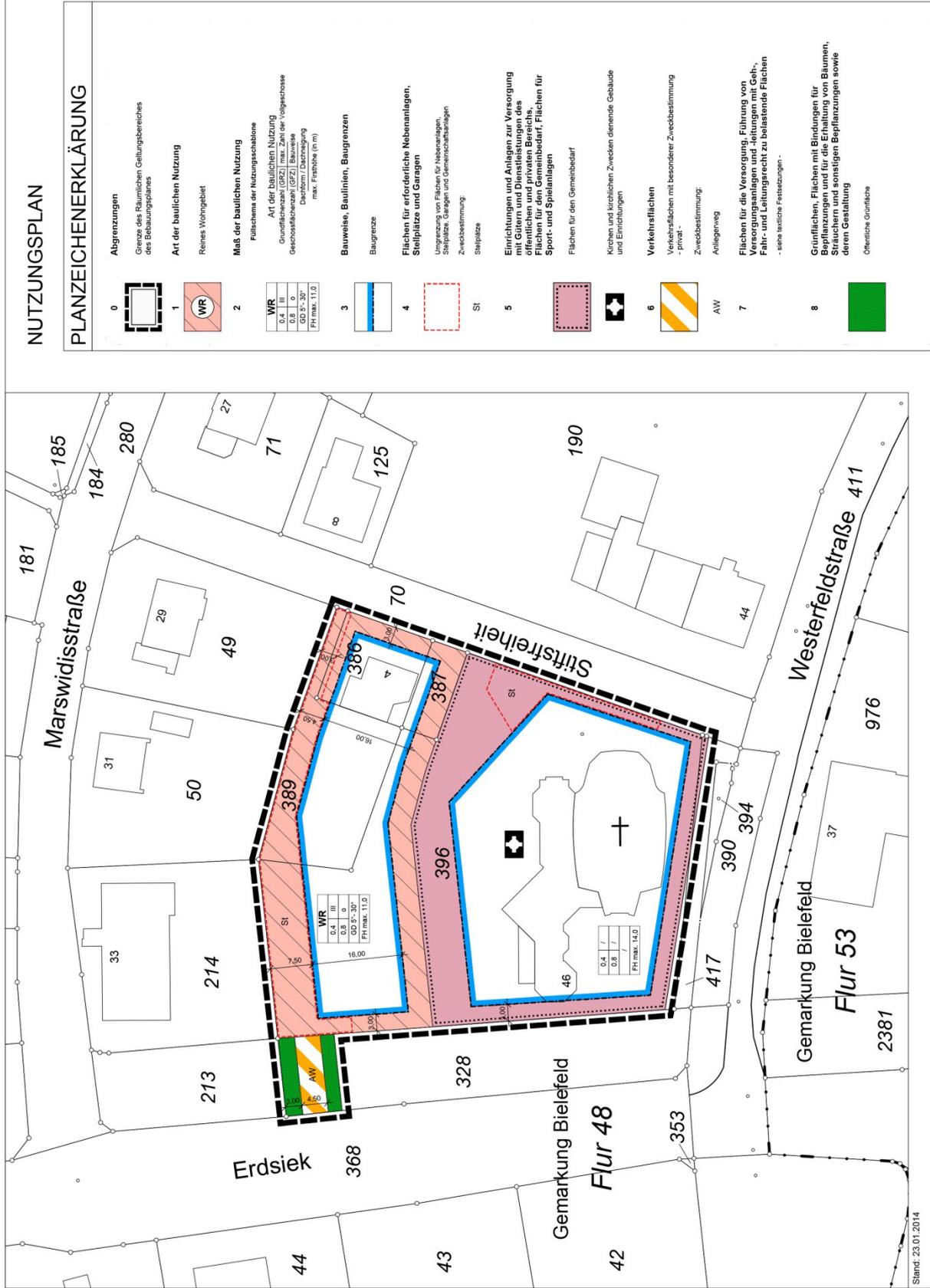
**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05  
"Wohnen an der Stiftsfreiheit"**  
(Stand Januar 2014)

**Verfahrensstand: Vorentwurf**

- **Pläne zum Vorentwurf** **3 - 4**  
Nutzungsplan und Gestaltungsplan (Verkleinerung)
  
- **Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens** **4 - 11**  
Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie  
der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

1 Pläne zum Vorentwurf

1.1 Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan (Verkleinerung)





## **2 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

### **2.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 29.04.2014 bis zum 06.06.2014 statt. Die Stellungnahmen der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange werden nach Themenbereichen geordnet und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

#### **2.1.1 Polizeipräsidium Bielefeld**

*– keine Bedenken oder Anregungen –*

*Unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte wird angemerkt: Die informelle Sozialkontrolle sollte durch die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten mit einer hohen Aufenthaltsqualität gefördert werden. Ein gut abgestimmtes Beleuchtungskonzept sollte dafür sorgen, dass keine das Sicherheitsgefühl negativ beeinflussenden Räume geschaffen werden. Die Bepflanzung sollte keine unnötigen Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen verursachen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der hier vorgebrachte Hinweis bezüglich des Beleuchtungskonzeptes bezieht sich auf Aspekte der Hochbauplanung, nicht jedoch auf das Bauleitplanverfahren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

#### **2.2.2 Bezirksregierung Detmold**

*– keine Bedenken oder Anregungen –*

#### **2.2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH**

*– keine Bedenken oder Anregungen –*

*Folgende Hinweise werden gegeben:*

*a) Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom, deren Bestand und der Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss.*

*b) Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

*„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“*

*Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Zum Zweck der Koordinierung muss der Telekom mitgeteilt werden, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:*

*DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Philip-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld“*

#### Stellungnahme der Verwaltung

In dem nördlich der Neubebauung vorgesehenen Bereich zur privaten Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für alle Versorgungsträger vorgesehen. Die allgemeinen Hinweise zur Koordination werden in den Textlichen Festsetzungen unter Sonstige Hinweise nachrichtlich aufgenommen.

#### **2.2.4 Unitymedia NRW GmbH**

*– keine Bedenken oder Anregungen –*

#### **2.2.5 Stadtwerke Bielefeld GmbH**

*a) Zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung wird angeregt, auf die durch rote Färbung und Planzeichen dargestellten Grundstücksflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie auf die durch dunkelrote Färbung und Planzeichen dargestellte Grundstücksfläche Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

In dem nördlich der Neubebauung vorgesehenen Bereich zur privaten Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für alle Versorgungsträger vorgesehen.

*b) Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes wird angeregt, die Begründung im Abschnitt Belange der Ver- und Entsorgung um den Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen:*

*„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept – Micro-BHKW – sicherzustellen.“*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die allgemeinen Hinweise zur Koordination werden in den Textlichen Festsetzungen unter Sonstige Hinweise nachrichtlich aufgenommen.

## 2.2.6. moBiel GmbH

*Folgende Anregung wird gegeben:*

*Das Vorhaben einer Verlängerung der Linie 1 im Bereich östlich der Straße Erdsiek wurde nicht aufgegeben. Die Chance einer solchen Linienführung muss zukünftig weiterhin erhalten bleiben, die Flurstücke 328 und 213 sollen in städtischem Besitz verbleiben. Eine Erschließung des Plangebietes nach Osten über die Straße Stiftsfreiheit ist für die Zukunft zusätzlich zu sichern.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der nördlich der geplanten Wohnbebauung geplante private Fahrweg und die hier vorgesehenen 4 Stellplätze können grundsätzlich sowohl von der Straße ‚Erdsiek‘ als auch von der Straße ‚Stiftsfreiheit‘ erschlossen werden.

Bisher ist die Erschließung aufgrund des besseren Ausbauszustands und der kürzeren Zuwegung (geringere Neuversiegelung) über die Straße ‚Erdsiek‘ geplant.

Bis auf Weiteres soll an dieser Erschließungskonzeption aufgrund der aufgezeigten Vorteile auch festgehalten werden.

Um jedoch in Zukunft auch die Stadtbahn-Linie 1 im Bereich des Erdsieks in nördlicher Richtung zu verlängern, ist eine Privatisierung der Fläche für die Zuwegung im Bereich des Flurstückes 328 nun nicht mehr vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund soll Flurstück 328 insgesamt im Eigentum der Stadt Bielefeld verbleiben und die Zuwegung entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan soll durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auch die Option einer Erschließung der Flächen von der Straße ‚Stiftsfreiheit‘ sichergestellt werden. Für die Erschließung steht hier nördlich des Flurstückes 386 ein 3m breiter Grundstücksstreifen zur Verfügung.

## **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 05.05.2014 bis einschließlich 23.05.2014 im Bauamt, Wilhelmstraße 3, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

### **2.2.1 aus der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahme:**

Den Entwurf des Hauses finde ich sehr gelungen.

Leider hat uns keiner die Ansicht von der Seite gezeigt, wo wir, die Bewohner der Marswidsstraße von unserem Garten her dann draufschaun werden und wir haben vergessen zu fragen.

Mit der Planung der Straße mit Wendeschleife und besonders der Parkplätze direkt hinter unserem Garten, vor unseren Schlafzimmerfenstern und Balkonen sind wir nicht einverstanden. Wir befürchten Lärm- und Geruchsbelästigung. Wir haben hier zum Teil noch alte Holzfenster. Vielleicht könnte man zumindest die Parkplätze zur Seite hin verlegen. Das wäre uns sehr wichtig!!!

Es wurde uns auch nicht gesagt, ob eventuell auch noch Straßenlaternen geplant sind.

Sie verstehen bestimmt, dass wir hier unsere idyllisches Fleckchen mit Fasan, Specht, Eichhörnchen und anderen Tieren, behalten wollen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

An der Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht eine intensive Begrünung mit Sträuchern und Bäumen. Diese Begrünung soll weitestgehend erhalten werden. Im Bebauungsplangebiet sind im nördlichen Bereich vier Stellplätze geplant, die durch Baumpflanzungen unterbrochen sind. Die nördliche Begrenzung dieser Stellplätze befindet sich in mindestens 18 m Abstand zur südlichen Außenwand des nördlich gelegenen Gebäudes. Im Vergleich zur derzeitigen Nutzung für die kirchliche Jugendarbeit sind dadurch keine weitergehenden Störungen der Vegetation oder Tierwelt anzunehmen. Eine Verlegung der Stellplätze in den öffentlichen Grünstreifen der Stadt Bielefeld ist nicht möglich, weil diese Fläche wegen einer möglichen zukünftigen Verkehrsplanung nicht zur Verfügung steht.

### **2.2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins**

Am 15.05.2014 fand in der Kleinen Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule, Apfelstraße 210, in Bielefeld-Schildesche in der Zeit von 18:00 Uhr bis ca. 18:45 Uhr ein Unterrichts- und Erörterungstermin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bezüglich der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.5 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“ statt.

Das Protokoll dieses Termins ist in der Anlage zu diesem Punkt beigefügt.

Bauamt, 03.07.2014, 3205  
600.12 (II/2/19.05)

### Vermerk

**über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“ in der Kleinen Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule, Apfelstraße 210, 33611 Bielefeld am 15.05.2014**

**Beginn: 18.00 Uhr, Ende: 18.45 Uhr**

### Teilnehmer

Herr Knabe, Bezirksbürgermeister Schildesche  
Herr Beck, Arbeitsgemeinschaft Beck & Baudisch  
Herr Baudisch, Arbeitsgemeinschaft Beck & Baudisch  
Frau Mittmann, Bauamt  
Frau Theek, Bauamt

und 17 an der Planung interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Knabe eröffnet den Unterrichts- und Erörterungstermin um kurz nach 18.00 Uhr. Er begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter des Planungsbüros, der Verwaltung sowie sich selbst vor. Bei der heutigen Veranstaltung gehe es um die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Stiftsfreiheit“.

Frau Mittmann und Herr Beck begrüßen die Anwesenden ebenfalls. Herr Beck beginnt seinen PowerPoint-Vortrag mit dem Anlass der Planung: Die Christengemeinschaft, Gemeinde Bielefeld, benötige keine weiteren Flächen mehr für eine kirchliche Nutzung.

Herr Beck erläutert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und erklärt, was auf Grundlage dieses Planes derzeit an Bebauungsdichte noch möglich sei. Anschließend zeigt er das geplante Gebäudekonzept anhand eines Lageplanes und durch Computersimulation erstellte Fotos. Bei einem Vergleich von derzeit möglicher und zukünftig geplanter Bebauung sei eine Reduzierung der Baumassen erkennbar; auch sei die Firsthöhe bei den Planungen niedriger angesetzt als bisher möglich.

Anhand des Gestaltungsplanes und des Nutzungsplan präsentiert Herr Beck den Vorentwurf des Bebauungsplanes bzw. das geplante städtebauliche Konzept. Er erklärt die rechtliche Bedeutung des Nutzungsplanes (maßgeblicher Plan mit Festsetzungen) und erläutert die Begriffe Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Anschließend geht er auf die geplanten Festsetzungen näher ein.

[Zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vgl. auch Anlage B der Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 6890/2009-2014].

Zum Abschluss seines Vortrages stellt Herr Beck Herrn Baudisch näher vor: Herr Baudisch sei Biologe und bei Planungen dafür verantwortlich, dass die umweltrelevanten und ökologischen Belange (bspw. Artenschutz, Baumschutz) geprüft und beachtet würden. Im vorliegenden Gebiet sei dies – aufgrund der geringen Vegetation und der bereits vorhandenen Bebauung – nicht ganz so aufwändig wie z. B. bei einer Neuplanung auf einer ‚grünen Wiese‘. Nach erster Einschätzung seien mit der Planung keine Beeinträchtigungen in Bezug auf den Arten- und Umweltschutz verbunden.

[Zur Artenschutzrechtliche Vorprüfung vgl. auch Anlage C der Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 6890/2009-2014].

Als Nächstes bittet Herr Knabe die Bürgerinnen und Bürger um Fragen. Die heutige Veranstaltung sei keine Diskussionsveranstaltung der Politik, sondern vielmehr ‚die Stunde der Öffentlichkeit‘.

- **Gefragt wird, wo Stellplätze für Pkws vorgesehen sind.** Herr Beck antwortet, dass Stellplätze im Norden und im Osten des Plangebietes angedacht seien. **Die Frage, ob nicht ein Stellplatz pro Wohnung vorhanden sein müsse,** wird insofern von Herrn Beck bejaht, als bei den geplanten zwölf Wohnungen zwölf Stellplätze nachgewiesen werden müssen; diese müssten jedoch nicht zwangsläufig am Gebäude liegen, sondern könnten auch im direkten Umfeld – wie hier östlich der Kirche im Plangebiet – angeordnet werden.
- **Es wird gefragt, ob die alte Westerfeldstraße durchgängig bleibt bzw. geäußert, dass eine Abbindung dieser Straße ausdrücklich begrüßt wird.** Frau Mittmann erläutert anhand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, dass damals festgesetzt wurde, diese von der Straße „Erdsiek“ her abzubinden, um eine mögliche Trassenführung der Stadtbahn – innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche – zu sichern. Eine Abbindung und Neugestaltung der alten Westerfeldstraße entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolge daher (spätestens) dann, wenn die Führung der Stadtbahntrasse weiter verfolgt werden sollte.
- **Hinsichtlich der im Norden geplanten Stellplätze wird gefragt, ob dort zur Erschließung eine Straße entsteht.** Frau Mittmann antwortet, dass es sich hier um keine öffentliche Verkehrsfläche handele, sondern um eine private Erschließungsfläche auf dem Grundstück. Herr Beck fügt hinzu, dass bei vier Stellplätzen mit wenig Verkehr zu rechnen sei. Herr Knabe fasst zusammen, dass egal ob die Stellplätze von Westen oder von Osten her erschlossen würden, die Straße auf jeden Fall eine Sackgasse werde. Frau Mittmann teilt mit, dass das Verkehrskonzept im weiteren Verfahren geprüft und konkretisiert werde.
- **Es wird auf den desolaten Zustand der Straße „Stiftsfreiheit“ hingewiesen und geäußert, dass es sich hier um eine ‚Buckelstraße‘ handele.** [Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; in welcher Form und Ausgestaltung ein Ausbau zur Erschließung der neuen Stellplätze erforderlich wird, ist im weiteren Verfahren zu klären].
- **Gefragt wird, ob die Bäume im Plangebiet stehen bleiben.** Herr Beck antwortet, dass dies auf dem Grundstück der Christengemeinde nicht der Fall sei; im nördlichen Grenzbereich hingegen würden die Bäume stehenbleiben. Er zeigt hierzu ein Luftbild und äußert, dass die Bäume sowohl (Sicht-) Schutz für die Altanwohner als auch für die neuen Anwohner bieten würden. Sein Büro sei auf Ökologie bedacht und werde die durch Baumaßnahmen entstehenden Anforderungen zum Schutz der Bäume mit den Unternehmern klären.

- **Auf die Frage nach der Zeitschiene** erläutert Frau Mittmann das weitere Verfahren: Die Bürgerinnen und Bürger hätten zunächst noch bis zum 23.05. Zeit, sich zu der Planung zu äußern. Die Träger öffentlicher Belange und die Fachdienststellen seien ebenfalls um Stellungnahme gebeten worden und hätten hierfür bis Anfang Juni Zeit. Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Sodann müsse der Entwurfsbeschluss politisch gefasst werden. Der Entwurf würde danach für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die dann eingehenden Stellungnahmen würden wiederum ausgewertet. Das Ergebnis der Auswertung finde sich abschließend im Satzungsbeschluss wieder. Frau Mittmann rechnet damit, dass vielleicht im September der Entwurfsbeschluss gefasst wird.
- **Nachgefragt wird, ob sich das geplante Gebäude nicht um 5 m nach Westen hin verschieben lasse.** Herr Beck erklärt, dass westlich des Plangebietes öffentliche Grünfläche festgesetzt sei. Öffentliche Grünfläche zu überplanen sei schwierig, weil diese – je nach zukünftigem Bedarf – von den Umweltbehörden nicht zur Verfügung gestellt würden. Auch verweist er auf die im Norden und im Süden stehenden Häuser, die nach jetziger Planung mit dem neuen Gebäude eine Flucht bilden würden. Dies entspreche einer städtebaulichen Ordnung. Herr Beck versichert dem nördlich des Plangebietes wohnenden Grundstückseigentümer, dass er durch den Baumbestand das neue Gebäude kaum wahrnehmen würde.

Herr Knabe lobt die Planung sowie insbesondere die Offenheit der agierenden Personen. Auch dies hätte dazu geführt, dass die Planung von der Bezirksvertretung Schildesche begrüßt werde. Durch die nun anstehende Kommunalwahl sei die Zeitschiene nicht konkret festzulegen. Zusammenfassend äußert er, dass wohl den wenigsten Bürgerinnen und Bürgern bewusst gewesen sei, was nach derzeitigem Recht alles hätte entstehen können.

Nachdem keine weiteren Fragen vorgebracht werden, bedankt sich Herr Knabe bei allen Teilnehmern für ihr Erscheinen und beendet die Veranstaltung.

I. A.



(Theek)