## Anlage

| | |
|---|---|
| **A** | **219. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Klusstraße und Gartenstraße“**<br><br>**Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 2**<br><br>A.1: Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB<br>A.2: Protokoll zum Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2 und zur 219. Änderung des Flächennutzungsplanes<br>A.3: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB<br>A.4: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB<br><br>Planungsstand: Satzung März/April 2015 |

**Allgemeines**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 17.12.2002 den Beschluss zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 gefasst. In seiner Sitzung am 17.09.2009 hat die Bezirksregierung Mitte aufgrund der Größe des Plangebiets die Aufteilung des Geltungsbereichs in drei Teilbebauungspläne beschlossen. Im Juni bzw. im September 2011 haben die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss den Bebauungsplanvorentwurf des Teilplans 2 beraten und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB die 219. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld zur Darstellung einer gemischten Baufläche an der Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Klusstraße einzuleiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 15.11.2011 im Rochdale-Raum (Großer Saal, Altes Rathaus) am Niederwall 25 sowie durch die anschließende Möglichkeit, im November/Dezember 2011 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben sowie die Möglichkeit der Online-Beteiligung im Internet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.

Über die eingegangenen Stellungnahmen ist in den Sitzungen der BV Mitte bzw. im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld im Herbst 2014 (BV Mitte am 25.09.2014 und im Stadtentwicklungsausschuss am 21.10.2014) beraten sowie die Offenlage des Entwurfs der 219. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanentwurfs beschlossen worden (Drucksachen-Nr. 0224/2014-2020 und 2020/1). Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 21.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

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

*Hinweis: Die Nummerierung der Stellungnahmen in den Tabellen A.1 bis A.4 erfolgt fortlaufend, um die Nachvollziehbarkeit in der Beschlussvorlage zu erleichtern.*

## A.1
## Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

| Lfd. Nr. | Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung: |
|---|---|---|
| 1 | Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 15.11.2011 (siehe auch Anlage A.2)<br><br>In der Versammlung wurden zunächst das Planverfahren, die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Bestandsaufnahme sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 2 erläutert. | |

| | | |
|---|---|---|
| | Folgende Themenbereiche wurden von den Bürgerinnen und Bürgern angesprochen: | |
| 1.1 | Es wird gefragt, warum der Plan überhaupt aufgestellt wird, eine gemischte Nutzungsstruktur an der Detmolder Straße wird hinterfragt. | Langfristiges städtebauliches Ziel der Stadt Bielefeld für den Bereich an der Detmolder Straße ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der gemischten Nutzungsstrukturen. Der Bereich ist bereits heute durch gemischte Nutzungen, d.h. sowohl durch Wohnen als auch durch gewerbliche Ansätze geprägt. Diese gemischten Strukturen setzen sich in der angrenzenden Umgebung fort. Die Nutzungen an der Detmolder Straße bieten für die angrenzenden Wohngebiete eine kleinräumliche und dezentrale Versorgungsfunktion mit Dienstleistungsangeboten etc. Das Gebiet ist sehr gut für den Individualverkehr, aber auch durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Ausweisung eines Mischgebiets wird der Zentralität der Flächen an der Detmolder Straße gerecht und trägt auch dem übergeordneten Ziel von wohnortnahen Arbeitsmöglichkeiten Rechnung. Die Festsetzung kann einen Beitrag zum grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Nutzungsmischung und der Stadt der kurzen Wege leisten.<br><br>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan, der die Möglichkeit zur Realisierung gemischter Nutzungsstrukturen langfristig offenhalten soll. Die Vorgabe wird weiterhin insgesamt für vertretbar und angemessen gehalten. An der Festsetzung als Mischgebiet für die erste Baureihe an der Detmolder Straße wird weiterhin festgehalten. |
| 1.2 | Es wird angemerkt, dass Fotovoltaikanlagen grundsätzlich störend seien. | Solaranlagen sind aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich ambivalent zu bewerten. Einerseits bieten sie die Möglichkeit der regenerativen Energiegewinnung bzw. Wärmeerzeugung. Auf der anderen Seite kann es durch Solaranlagen u.U. zu städtebaulich und baugestalterisch unerwünschten Blend- und Fernwirkungen kommen. Gerade vor dem Hintergrund der prominenten Lage des Wohngebiets ist dies kritisch zu bewerten. Ein kompletter Ausschluss von Solaranlagen ist jedoch nicht zeitgemäß und widerspricht den grundsätzlichen Zielsetzungen der Stadt Bielefeld zum Klimaschutz. Auch die sog. „Klimaschutznovelle“ des BauGB im Jahr 2011 betont die Bedeutung von Maßnahmen der energetischen Optimierung und Nutzung erneuerbarer Energien für den Städtebau.<br><br>Vor diesem Hintergrund sind Solaranlagen im Plangebiet ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptbaukörper zulässig, um keine ggf. nachteiligen optischen Wirkungen im Straßenraum auszulösen. Zudem sind Solaranlagen |

| | | |
|---|---|---|
| | | parallel zur Dachfläche und nicht evtl. aufgeständert anzuordnen. Entsprechende gestalterische Vorgaben wurden bereits zur Offenlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht somit nicht.<br><br>Auf die Denkmale und die besondere Bedeutung auch der Umgebung von Denkmalen sowie die entsprechenden denkmalrechtlichen Bestimmungen wird ergänzend verwiesen. Eine derartige Vorgabe wird in Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander weiterhin für angemessen angesehen. |
| 1.3 | Auf die schwierige Situation eines verwahrlosten Gebäudes an der Detmolder Straße (ehemalige Textilfachschule) wird hingewiesen. | Das Gebäude ist zwischenzeitlich einer neuen, bebauungsplankonformen Nutzung zugeführt worden. Die durch den Leerstand bedingte negative Außendarstellung der Immobilie ist beseitigt.<br><br>Auf der Ebene der Bauleitplanung sind keine geeigneten Instrumente und Maßnahmen erkennbar, um einer Verwahrlosung einzelner Gebäude entgegen wirken zu können. |
| 1.4 | Es wird gefragt, ob es Ziel des Bebauungsplans sei, der Schönen Aussicht an der Promenade Weiterentwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. | Die Schöne Aussicht an der Promenade liegt nunmehr nicht mehr im Geltungsbereich eines der drei Teilbebauungspläne Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“. Durch die Lage im Landschaftsplan Bielefeld Ost bzw. im Landschaftsschutzgebiet greifen die Regelungen des Landschaftsplans bzw. des § 35 BauGB für den Gebäude- und Nutzungsbestand der Schönen Aussicht. |
| 1.5 | Es wird kritisiert, dass die Lärmsituation noch nicht untersucht worden sei. Artenschutz- und Denkmalbelange würden untersucht, aber erst zum Entwurf ausgearbeitet werden. | Ziel der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB ist grundsätzlich das Sammeln des erforderlichen Abwägungsmaterials.<br><br>Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind die Fachämter der Stadt Bielefeld sowie die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten worden (§ 4 (1) BauGB). Gleichsam im Sinne eines „Scoping“ sollen somit die betroffenen Belange sowie die Notwendigkeit der Durchführung von Fachgutachten ermittelt und bewertet werden.<br><br>Die eingegangenen Informationen, Anregungen und Einschätzungen wurden bereits zum Entwurf geprüft und ausgewertet, die Ergebnisse wurden ebenfalls in den Planentwurf eingearbeitet. Der Planentwurf wurde dann im November/Dezember 2014 für die Dauer eines Monats öffentlich nach § 3 (2) BauGB ausgelegt. Hier bestand für die Öffentlichkeit und die Fachbehörden nochmals die Möglichkeit, Stel- |

| | | |
|---|---|---|
| | | lung zu nehmen. |
| 1.6 | Es wird gefragt, ob die zusätzliche Staubbelastung an der Detmolder Straße untersucht worden sei. | Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Während im überwiegenden Geltungsbereich ab etwa 20 m Entfernung von der Detmolder Straße keine umwelterheblichen Luftschadstoffbelastungen vorliegen, ist im Bereich der B 66 laut überschlägiger Immissionsberechnung von einer NO2-Jahresmittelwertbelastung bis zu 43 µg/m³ (im Abschnitt Detmolder Straße 56 - 61) auszugehen. Der zulässige Immissionsgrenzwert (gemäß 39. BImSchV) von 40 µg/m³ im Jahresmittel wird somit überschritten. Diese problematische Luftschadstoffbelastung betrifft die Mischgebietsnutzungen im nordöstlichen Plangebiet. Trotz gleichbleibend hoher Verkehrsbelastung für die Detmolder Straße im Prognosejahr 2025 ist aufgrund der fortschreitenden Flottenerneuerung künftig von einem deutlichen Belastungsrückgang sowie der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auszugehen.<br><br>Die gemischten Nutzungsstrukturen an der Detmolder Straße einschließlich der dort vorhandenen Wohngebäude und Wohnungen bestehen bereits heute. Durch die Planaufstellung erfolgt keine bauliche Nachverdichtung, so dass die Planung in diesem Bereich keine Verschlechterung der Luftaustauschbedingungen mit der Folge einer zusätzlichen Erhöhung der Schadstoffbelastung verursacht. Zudem wird durch die Überplanung kein zusätzlicher Verkehr ausgelöst, der zu einer Erhöhung der Schadstoffbelastung führen würde. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird demgegenüber für das gesamte Wohngebiet die offene Bauweise, in weiten Teilen beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser, vorgegeben. Durch die Bauleitplanung wird somit einer ggf. möglichen stärkeren Verdichtung durch Hausgruppen oder einer geschlossenen Bauweise vorgebeugt.<br><br>Im Mischgebiet entlang der Detmolder Straße sind Wohnungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude unzulässig. Das Wohnen in diesem durch Luftschadstoffe vorbelasteten Bereich wird somit grundsätzlich zwar planungsrechtlich ermöglicht. Dies entspricht jedoch der heutigen Nutzungsstruktur. Zur Vermeidung bzw. zur Minderung einer Belastung durch Luftschadstoffe wird allgemein empfohlen, Aufenthaltsräume von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern zu der von der Detmolder Straße abgewandten Seite zu orientieren. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass |

| | | |
|---|---|---|
| | | durch die Lage an der Detmolder Straße und die Erschließung der Gebäude von Nordosten ein großer Teil der Aufenthaltsräume etc. in der Bestandssituation bereits nach Südwesten orientiert ist.<br><br>Insgesamt sind technisch realisierbare Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffbelastung auf Ebene des Bebauungsplans nicht erkennbar. Um langfristig eine Reduzierung der Schadstoffbelastung zu erreichen, sind gesamtstädtische verkehrsumleitende und –regelnde Maßnahmen sowie technische Vorkehrungen an den Kfz und Lkw erforderlich. Eine weitergehende Untersuchung der Staub- und Schadstoffbelastung wird vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung weiterhin nicht für erforderlich gehalten. Weitergehender Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung wird weiterhin nicht gesehen. |
| 1.7 | Die Lage am Hang des Teutoburger Walds sowie die Ausrichtung der Gebäude seien aus solarenergetischen Erwägungen grundsätzlich schwierig, Fotovoltaikanlagen seien daher grundsätzlich nicht sinnvoll. Ergänzend wird angeregt, das solarenergetische Potenzial im Plangebiet zu untersuchen. | Das solarenergetische Potenzial des Plangebiets wird vom Umweltamt der Stadt Bielefeld wie folgt eingeschätzt: das Potenzial ist aufgrund der topographischen Lage (Nordhang), der dichten und nahezu vollständigen Bebauung sowie aufgrund des Vegetationsbestands stark vermindert. Sofern Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen, ist unter Berücksichtigung der topographischen Situation von einer weiteren, allerdings geringfügigen Verschlechterung des solarenergetischen Potenzials im Plangebiet auszugehen, wobei Baurecht für die einzelnen Baulücken bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB besteht. Da nur geringfügig weitere Baumöglichkeiten bestehen und zudem die Anforderungen der DIN 5034-1 in Bezug auf Tageslicht in Innenräumen eingehalten werden, sind auftretende Verschattungswirkungen zugunsten einer innenstadtnahen Wohnraumentwicklung und -sicherung vertretbar.<br><br>Die Errichtung von Fotovoltaikanlagen liegt im Ermessen der privaten Grundstückseigentümer. Eine weitergehende Untersuchung bzw. weitergehender Regelungsbedarf werden auf Ebene des Bebauungsplans weiterhin nicht gesehen. |
| 1.8 | Es wird kritisiert, dass die 10-Tages-Frist zur Abgabe weiterer Stellungnahmen zu kurz sei. | Ziel der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB ist grundsätzlich einerseits die Information über den wesentlichen Sinn und Zweck der Planung. Auf der anderen Seite soll das erforderliche Abwägungsmaterial gesammelt werden.<br><br>Nach § 3 (1) BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung |

| | | |
|---|---|---|
| | | zu unterrichten, ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Ein besonderes Formerfordernis sieht das BauGB für die frühzeitigen Beteiligungsschritte nicht vor. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit richtet sich zudem nach den in der Stadt Bielefeld üblichen und vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien.<br><br>Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Fachgutachten etc. wurde der Planentwurf dann im November/Dezember 2014 für die Dauer eines Monats öffentlich nach § 3 (2) BauGB ausgelegt. Hier bestand nochmals für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellung zu nehmen. Insgesamt werden die Möglichkeiten der Öffentlichkeit, Stellungnahmen abzugeben, weiterhin als ausreichend erachtet. |
| 1.9 | Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein FFH-Gebiet handele und dass aus diesem Grund bereits der Bau einzelner Terrassen untersagt worden sei. | Ursprünglich erfasste der Geltungsbereich aller drei Teilpläne auch Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets der Promenade. Im Zuge des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 2 ist beschlossen worden, die von der Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfassten Flächen aus dem Geltungsbereich der Bebauungspläne heraus zu nehmen. Hierdurch soll ausdrücklich das Ziel, die Promenade sowie die angrenzenden Freiraumbereiche zu schützen und zu entwickeln, unterstützt und verfolgt werden. Auch die jeweiligen Geltungsbereiche der zwei Teilpläne 1 und 3 wurden orientiert an den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets zurückgenommen.<br><br>Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3 liegt das FFH-Gebiet „Sparrenburg“. Es umfasst die baulichen Anlagen der Sparrenburg und das angrenzende Parkgelände. Die Anlagen der Sparrenburg stellen ein bedeutendes Winterquartier für verschiedene Fledermausarten dar.<br><br>Das FFH-Gebiet befindet sich zwar in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, wird von den Vorgaben des Bebauungsplans jedoch nicht berührt. Nichtsdestotrotz können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Überplanung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist ausdrücklich die bestandsorientierte, behutsame Überplanung des in weiten Teilen bestehenden Baugebiets. Es wird daher erwartet, dass durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe (über den bisher bauordnungsrechtlich zulässigen Stand gemäß § 34 BauGB hinaus) und somit keine erheblichen Beein- |

| | | |
|---|---|---|
| | | trächtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) vorbereitet bzw. verursacht werden. Der Bebauungsplan soll dagegen dazu beitragen, den heutigen Stand zu sichern und eine übermäßige Nachverdichtung zu vermeiden.<br><br>Darüber hinaus werden die Belange des Artenschutzes entsprechend der europa- und bundesrechtlichen Vorgaben im Rahmen einer Vorabschätzung geprüft. Soweit erforderlich werden ggf. Maßnahmen im Bebauungsplan vorgegeben. Insgesamt sind auf Ebene der Bebauungsplanung keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen. |
| 1.10 | Es wird angemerkt, dass die Zahl der Wohneinheiten nicht richtig veranschlagt sei. Es sei ein Trend beispielsweise im Bielefelder Westen, große Wohnungen in kleine Wohnungen umzubauen. | Grundsätzliches städtebauliches Ziel der Planung ist es, den hochwertigen und attraktiven Charakter des bestehenden Wohngebiets zu sichern und weiterzuentwickeln. Die einzelnen Vorgaben orientieren sich hierbei an einem von der Detmolder Straße in Richtung Promenade gestaffelten Plankonzept, das eine in Nutzungsflexibilität und –dichte gestufte Konzeption beinhaltet.<br><br>Für die Teilfläche südwestlich der Lessingstraße ist vorgesehen, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf vier Wohneinheiten zu begrenzen. Die Umwandlung großer Wohnungen in kleinere Wohneinheiten bedeutet gerade für Eigentümer großer Wohneinheiten grundsätzlich ein höheres Maß an Flexibilität bei der Nutzung und Vermarktung der Wohnflächen. Auf der anderen Seite ist das städtebauliche Ziel der Sicherung des villenartigen Wohngebietscharakters zu beachten. Die Vorgabe dient dem Schutz des Charakters des Plangebiets als hochwertiges Wohngebiet. Die Unterbringung einer großen Zahl von Wohneinheiten in einem Wohngebäude widerspricht hierbei der heutigen hochwertigen Gebäude- und Nutzungsstruktur des Plangebiets. Einer zu starken Verdichtung für das Erschließungsnetz und für die Nachbarschaft soll vorgebeugt werden. Stichwort ist hier u.a. der bestehende Park- bzw. Stellplatzdruck.<br><br>In dem Bereich sind nach örtlicher Inaugenscheinnahme bislang keine größeren Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die durch die Vorgabe eingeschränkt würden. Sofern ein Gebäude in den entsprechenden Teilflächen des WA und WR errichtet worden ist, das über mehr als vier Wohneinheiten verfügt, genießt dieses weiterhin (passiven) Bestandsschutz. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden erst bei Änderungen im Bestand bzw. bei Neubauten wirksam. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Insgesamt wird die Vorgabe unter Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander weiterhin für angemessen und verhältnismäßig angesehen. |
| 1.11 | Auf die schwierige und vorbelastete Lärmsituation wird hingewiesen. U.a. stellen die Bielefelder Innenstadt und auch der Ravensberger Park mit ihren Veranstaltungen Lärmquellen dar. | Die Stellungnahme und die Betroffenheit der Anwohner in Bezug auf die Lärmsituation wurden bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein gewachsenes, historisches und innenstadtnahes Wohngebiet. Vor diesem Hintergrund kann eine Belastung auch durch Lärm von Veranstaltungen in der Innenstadt - gerade in den Sommermonaten - nicht vollständig ausgeschlossen werden.<br><br>Sowohl die Innenstadt als auch der Ravensberger Park befinden sich in gewisser Entfernung zum Plangebiet. Die aufgeführten Veranstaltungsorte liegen deutlich außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans. Möglichkeiten, auf diese bauleitplanerisch im Rahmen dieses Verfahrens Einfluss zu nehmen, bestehen somit realistischerweise nicht.<br><br>Aus gesamtstädtischer Sicht sind derartige Veranstaltungen grundsätzlich ambivalent zu bewerten. Eine Belastung der Anwohner in der Innenstadt durch Verkehr, Veranstaltungsemissionen etc. kann sicherlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auf der anderen Seite tragen kulturelle, musikalische und anderweitige Veranstaltungen jedoch maßgeblich zur Attraktivität und zur Identifikation mit einer Stadt bei. |
| 1.12 | Es wird auf die Lärmbelastung und die schwierige verkehrliche Situation in der Lessingstraße hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass der Verkehr in der Lessingstraße zu 80 - 90 % gebietsfremd sei. Dieser „Kurzschlussverkehr“ habe sich insbesondere seit der Fertigstellung der Detmolder Straße verstärkt.<br><br>Zudem wird ein steigender Parkdruck bei Ausweisung eines Mischgebiets an der Detmolder Straße befürchtet. Es wird angeregt, die Stellplätze in die Gärten zu verlagern. | Die Hinweise zu dem sog. „Schleichverkehr“ wurden bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen. Die Erschließung bzw. die Straßen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Der Bebauungsplan übernimmt die Straßen im Plangebiet bestandsorientiert. Ein Bebauungsplan kann jedoch nur stark eingeschränkt verkehrslenkend wirken. Stark reglementierende Vorgaben wie beispielsweise ein Zu- und Abfahrtsverbot für einzelne Straßenzüge würden sowohl die Stadt als auch die Anwohner langfristig stark binden und ggf. im Rahmen der weiteren Planung bzw. Umsetzung entsprechend einschränken. Zur Verkehrsregelung sind daher i. W. verkehrsbehördliche Maßnahmen sinnvoll realisierbar.<br><br>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein teilweise dicht bebautes Wohngebiet aus der Jahrhundertwende vom 19. ins 20. Jahrhundert. Zum damaligen Zeitpunkt waren die Auswirkungen des Kfz-Verkehrs noch nicht abzuschätzen. Bei der Unterbringung einer |

| | | |
|---|---|---|
| | | ausreichenden Zahl von Stellplätzen stehen sich ggf. sich die Ziele der Wahrung der Gestaltqualität im öffentlichen und halböffentlichen Raum und der Unterbringung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen im Plangebiet teilweise konfliktreich gegenüber.<br><br>Die Planung dient ausdrücklich dem Ziel, einer schleichenden Umwandlung von Wohnungen in Büros etc. vorzubeugen. Die Vorgaben zur Art der Nutzung zielen darauf ab, den Charakter des Gebiets als Wohngebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass auf diese Weise für die Teilflächen des WA auch der Parkdruck zumindest nicht verschärft wird. Für die Teilflächen des MI soll demgegenüber ausdrücklich die Möglichkeit einer Nutzungsmischung eingeräumt werden. Für die - teilweise tiefen - Grundstücke an der Detmolder Straße besteht jedoch weitgehend die Möglichkeit, Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Für den Nachweis erforderlicher Stellplätze, ist neben der Unterbringung von Stellplätzen auf den Grundstücken beispielsweise auch die Realisierung von Stellplätzen in Tiefgaragen möglich. Zudem können insbesondere die für gewerbliche Nutzungen erforderlichen Stellplätze bei der Stadt abgelöst werden.<br><br>Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der im öffentlichen Raum wirksamen Vorgartenbereiche sowie der i. W. durch private Gartennutzungen geprägten Innenbereiche sollen Stellplätze, Garagen und Carports auf den Baugrundstücken im WA insgesamt jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen werden. Aufgrund der topographischen Situation und der vorhandenen Bebauung besteht jedoch ggf. das Erfordernis Stellplätze in den Vorgärten oder Innenhöfen bzw. Gartenbereichen anzuordnen. Vor diesem Hintergrund können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise bis zu insgesamt zwei Stellplätze je Baugrundstück zugelassen werden, um den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen.<br><br>Die Verkehrs- und Lärmbelastung wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soweit erforderlich betrachtet und in die Abwägung zur Bauleitplanung eingestellt. Die Ergebnisse sind bereits zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet worden.<br><br>Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan in der Bestandssituation in Abwägung der unterschiedlichen Belange angemessen auf die Themen Parkdruck sowie Erschließung reagiert. Die Anregungen zu den Themen Schleichverkehr sowie Parkdruck |

| | | |
|---|---|---|
| | | wurden bereits zur Offenlage an das Amt für Verkehr als verantwortlichem Ansprechpartner herangetragen. Ggf. können ergänzende verkehrslenkende Maßnahmen etc. geprüft werden.<br><br>Insgesamt besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung. Die Darstellungen des im November/Dezember 2014 offen gelegten Entwurfs der 219. FNP-Änderung und die Festsetzungen des im November/Dezember 2014 offen gelegten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 2 werden beibehalten. |

# A.2:
# Protokoll des Unterrichtungs- und Erörterungstermins am 15.11.2011

Bauamt, 07.02.2012, 3205
600.12 (B-Plan Nr. III/4/55.00 Tp 2 u. 3)

**Vermerk**

**über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße" Teilplan 2 und 3 sowie zur 219. und 220. Flächennutzungsplanänderung am 15.11.2011 im Rochdale-Raum (Großer Saal, Altes Rathaus), Niederwall 25 (2. Etage), 33602 Bielefeld**

Anwesende

Herr Franz, Bezirksbürgermeister Mitte
Frau Krekeler, Planungsbüro Tischmann Schrooten
Frau Schoppengerd, Planungsbüro Tischmann Schrooten
Herr Plein, Bauamt
Frau Theek, Bauamt

16 interessierte Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Herr Franz eröffnet den Unterrichtungs- und Erörterungstermin um 18.35 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Als Nächstes stellt Herr Plein die weiteren Verfahrensschritte vor. Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Beschlussfassung durch die politischen Gremien werde dieser Entwurf öffentlich ausliegen. Während der Offenlage können seitens der Öffentlichkeit erneut Einwendungen und Stellungnahmen zu der Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen würden ausgewertet, Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen in die Beschlussvorlage für den Satzungsbeschluss eingearbeitet und abschließend durch den Rat entschieden.

Im Folgenden stellt Frau Krekeler die Planung für den Teilplan 2 mittels einer Computerpräsentation inhaltlich vor. Sie umschreibt zunächst das Gebiet anhand eines Luftbildes und zeigt einen Abgrenzungsplan für alle drei Teilpläne. Sie geht auf den Planungsanlass und die Planungsziele ein: Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung als Wohn- und Mischgebiet getroffen werden. Eine Bestandsaufnahme habe gezeigt, dass es in dem Gebiet Konflikte hinsichtlich der Art der Nutzung sowie Regelungsbedarf zum Maß der Nutzung und zur Gestaltung gibt. Sie zeigt hierzu Fotos von der Detmolder Straße und der Lessingstraße, von der Hindemithstraße und der Regerstraße sowie einer Privatstraße und der Lortzingstraße. Sie erklärt, weshalb der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan im Parallelverfahren geändert werden muss. Anhand eines weiteren Planes stellt sie dar, in welchen Bereichen zukünftig Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Abschließend erklärt sie den Nutzungsplanvorentwurf. Dieser trifft Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung, Vorgaben zur Zahl der Wohneinheiten und zur überbaubaren Grundstücksfläche, Vorgaben zum Maß

der baulichen Nutzung und zur Bauweise und auch rahmensetzende gestalterische Vorgaben (sogenannte örtliche Bauvorschriften gemäß Bauordnung NRW).

Als Nächstes stellt Frau Schoppengerd die Planungen zum Teilplan 3 vor. Auch sie geht auf die Abgrenzung des Gebietes, das eine Größe von ca. 5,1 ha hat, ein. Auch für diesen Bebauungsteilplan sei eine Bestandsaufnahme gemacht worden, die gezeigt hätte, dass auch hier entsprechend ähnliche Konflikte bestehen. Der Nutzungsdruck nimmt jedoch mit steigender Nähe zur Innenstadt Bielefelds zu. Sie zeigt Fotos von der Detmolder Straße und der Richard-Wagner-Straße, von der Sparrenstraße und der Gartenstraße sowie von der Loebellstraße und der Spiegelstraße. Auch für diesen Bereich müsse der Flächennutzungsplan geändert werden. Sie erläutert den Nutzungsplanvorentwurf und beendet ihren Vortrag mit dem Hinweis, dass man sich auch über die Internetseite der Stadt Bielefeld über die Planungen informieren könne. In diesem Zusammenhang weist ein Bürger darauf hin, dass die Pläne jedoch nicht nur digital einsehbar seien, sondern auch in der Bauberatung ausliegen würden.

Herr Franz bittet, Fragen zu der Planung zu stellen.

- Gefragt wird, warum der Plan überhaupt aufgestellt wird: Eine gemischte Nutzungsstruktur an der Detmolder Straße sei unnötig. Lärmwerte würden nicht eingehalten und kleinere Läden seien bereits weg.

- Herr Plein antwortet, dass eine gemischte Nutzungsstruktur städtebauliches Ziel für die Detmolder Straße sei und dass gemischte Nutzungen möglich bleiben sollen. Er macht deutlich, dass es sich jedoch nur um eine Angebotsplanung handelt.

- Als Nächstes wird gefragt, weshalb die Grenze des Bebauungsplans entlang der Spiegelstraße verlaufe. Der vortragende Teilnehmer führt weiter aus, dass es sich um ein sehr gutes Wohngebiet handele und er Fotovoltaikanlagen als störend empfinde. Dritter Punkt sei die ehemalige Textilfachschule an der Detmolder Straße 32; hier stünden alle Türen offen und dementsprechend sehe das Gebäude verwahrlost aus. Die vierte Frage von ihm sei, ob mit dem Bebauungsplan nur die Weiterentwicklung der Schönen Aussicht gestärkt werden soll.

- Herr Plein antwortet, dass sich die Grenzen des Bebauungsplangebietes am ehemaligen Durchführungsplan orientieren. Fotovoltaikanlagen seien im Übrigen allgemein zulässig. Hinsichtlich des Zustandes der ehemaligen Textilfachschule führt er aus, dass dieses Problem bauleitplanerisch nicht zu lösen sei. Die Schöne Aussicht liege außerhalb des Plangebietes.

- Herr Franz fügt hinzu, das Bauvorhaben derzeit nach § 34 BauGB beurteilt würden. Mittels § 34 könne man jedoch nicht genug steuern. Um das hochwertige Gebiet in seiner Struktur zu stärken und um Planungen für immer größere Gebäude Einhalt zu gebieten, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

- Gefragt wird, warum die Bebauungsplangrenze auf der Ostseite der Spiegelstraße endet und warum die Grünflächen im südwestlichen Bereich in die Planung mit einbezogen werden. Kritisiert wird, dass Lärmimmissionen noch nicht untersucht worden sind. Artenschutz- und Denkmalschutzbelange würden untersucht, seien aber erst zum Entwurf fertig. Weiter wird gefragt, ob die zusätzliche Staubbelastung von der Detmolder Straße untersucht worden ist. Fotovoltaikanlagen seien wegen der Nordhanglage nicht sinnvoll. Dieses Problem solle untersucht werden. Kritisiert wird, dass die jetzige 10-Tages-Frist zur Abgabe weiterer Stellungnahmen zu kurz sei. Es solle

der Öffentlichkeit mehr Zeit eingeräumt werden, da sich auch die Verwaltung genügend Zeit bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes lasse. Angemerkt werden müsse auch, dass es sich hier um ein FFH-Gebiet handelt, in dem seinerzeit auch der Ausbau einzelner Terrassen untersagt worden sei. Die Zahl der Wohneinheiten sei nicht richtig veranschlagt: Im Bielefelder Westen würden bereits große Wohnungen in kleinere umgebaut. Der Teilnehmer geht auch auf die Höhe eines Gebäudes an der Spiegelstraße ein: Dies sei viel zu hoch und damit nicht zulässig.

- Herr Plein antwortet, dass es beabsichtigt ist, auch die Geltungsbereiche für die Teilpläne 1 und 3 bis auf die Grenze des Landschaftsschutzgebietes zurückzunehmen. Hinsichtlich der angesprochenen Lärmthematik erläutert er, dass es auch lärmtechnische Untersuchungen geben wird.

- Der Teilnehmer antwortet, dass Lortzingstraße, Lessingstraße und Spiegelstraße zu sehr belastet seien. Dies sei noch nicht untersucht worden.

- Herr Plein antwortet, dass die entsprechenden Untersuchungen noch erfolgen werden. Bis zur Entwurfsfassung sei die Thematik abgearbeitet und werde im Umweltbericht dargestellt. Er fragt nach, was der Teilnehmer unter ‚Freizeitlärm' versteht.

- Hierzu wird festgestellt, dass die Bielefelder Innenstadt mit ihren Veranstaltungen eine Lärmquelle sei. Aber auch die Veranstaltungen im Ravensberger Park und an der Sparrenburg würden sich auf die Lautstärke auswirken.

- Hinsichtlich der Lärmbelastung an der Lessingstraße wird von einer weiteren Person hinzugefügt, dass 80% bis 90% des dortigen Verkehrs nichts mit dem Wohngebiet zu tun habe. Der sog. ‚Kurzschlussverkehr' habe sich seit der Fertigstellung der Detmolder Straße erheblich vermehrt. Auch die Situation am Lessinghaus sei ein Problem: Wenn dort Veranstaltungen stattfinden würden, ginge dort verkehrstechnisch gar nichts mehr. Gefragt wird, warum es kein Halteverbot an einer Seite geben könne.

- Herr Plein antwortet, dass die Lärmproblematik untersucht werde. Ein Bebauungsplan sei jedoch kein Instrument zur Verkehrslenkung. Festgesetzt werden können Stellplätze und öffentliche Verkehrsflächen; auf Ebene der Bauleitplanung seien Parkverbote hingegen nicht durchsetzbar.

- Parkplatzprobleme werden auch befürchtet, wenn entlang der Detmolder Straße Mischgebiet ausgewiesen wird. Bereits jetzt würden die Angestellten der dort ansässigen Büros und Kanzleien die Straßen zuparken. Man solle die Stellplätze in die Gärten verlagern.

- Herr Franz fasst die vorgetragene Problematik zusammen und weist darauf hin, dass das Amt für Verkehr hierfür der Ansprechpartner sei.

- Festgestellt wird, dass manche Grundstücke über keine Stellplätze verfügen. Diese Anwohner müssten an der Lessingstraße parken. Dies sei durch das Baujahr der Häuser bedingt. Zur damaligen Zeit habe es noch nicht den Autoverkehr wie heute gegeben; vielmehr sei man mit Droschken gefahren.

- Herr Franz wiederholt erneut, dass die Problematiken Schleichverkehr und Parkdruck an das Amt für Verkehr weitergegeben werden.

- Herr Plein geht auf die Fotovoltaikanlagenproblematik ein. Hier gebe es keine gesetzliche Regelung; es sei jeden Hauseigentümer überlassen, eine derartige Anlage zu

bauen. Zur Kritik an der 10-Tages-Frist teilt er mit, dass diese den vom Rat beschlossenen Richtlinien entspricht. Zur Zahl der Wohneinheiten teilt er mit, dass bestehende Gebäude Bestandsschutz genießen. Wenn irgendwo in einem Gebäude 25 Wohneinheiten vorhanden und genehmigt seien, blieben sie auch bei einer Festsetzung von zukünftig vier Wohneinheiten im Rahmen des Bestandsschutzes bestehen. Alles, was bis heute genehmigt sei, genieße Bestandschutz. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes würden erst bei Änderungen im Bestand wirksam.

- Frau Krekeler geht auf Artenschutz und Denkmalschutz ein. Sie erläutert, dass parallel zur jetzigen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch die entsprechenden Fachämter und die sog. Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt würden. Frischluftschneisen würden z. B. vom Umweltamt untersucht. FFH-Gebiete würden nach einer EU-Richtlinie ausgewiesen und die Belange des FFH-Gebiets in Abstimmung mit dem Fachamt geprüft. Ebenso verhielte es sich mit den artenschutzfachlichen Belangen. Frau Schoppengerd weist darauf hin, dass nach derzeitigem Kenntnisstand durch die bestandsorientierte Planung keine artenschutzfachlichen Verbotstatbestände ausgelöst würden. Eine weitere Abstimmung erfolge im Laufe des Bebauungsplanverfahrens.

- Gefragt wird, welche Grenzwerte in einem Mischgebiet gelten.

- Herr Plein antwortet, dass es in dieser Hinsicht durch den Bebauungsplan keine Änderungen gebe. Bisher gab es keinen Plan; bei Bauvorhaben hätte man prüfen müssen, welche Werte gelten. Für die erste Baureihe an der Detmolder Straße könne aber ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO unterstellt werden; diese Unterstellung sei auch Grundlage bisheriger Genehmigungen gewesen.

Herr Franz bedankt sich bei den Teilnehmern für ihr Erscheinen und beendet um 20.05 Uhr die Veranstaltung.

i. A.

(Theek)

## A.3
## Auswertung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

| Lfd. Nr. | Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung: |
|---|---|---|
| 2 | Geologischer Dienst NRW<br>(Schreiben vom 15.12.2011)<br><br>Die Fachbehörde weist darauf hin, dass im Plangebiet ein lithographischer Wechsel in Bezug auf den Oberen Grundwasserleiter und die Baugrundeigenschaften vorliegt. Diese wechselnden geologischen Baugrundeigenschaften sind bei Gründungsmaßnahmen und Versickerungskalkulationen zu berücksichtigen. Dabei ist die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit der Karst-Kluft- Grundwasserleiter zu berücksichtigen. Hier sind unterschiedliche Hohlräume nicht auszuschließen. Die den Karst-Kluft-Grundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebiets unterschiedlich mächtig. | Die Hinweise der Fachbehörde wurden bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen. Die Erläuterungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan schon zum Planentwurf aufgenommen.<br><br>Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren weiterhin nicht erforderlich. |
| 3 | Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe über das Feuerwehramt der Stadt Bielefeld<br>(Schreiben vom 28.12.2011)<br><br>Für verschiedene Bereiche im Plangebiet wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt (vereinzelte und mittlere Bombardierung). Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Darüber hinaus ist die Anlage 1 (S. 58-62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen anzuwenden (www.im.nrw.de/sch/725.htm). Tiefbauarbeiten im rot schraffierten Bereich sind deshalb einzeln und rechtzeitig zur Untersuchung anzuzeigen. | Die Hinweise wurden bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen wurden entsprechend zum Planentwurf angepasst und ergänzt. Auf eine möglicherweise erforderliche Untersuchung der Grundstücke auf Kampfmittel im Falle einer Bebauung, bei Bodenarbeiten etc. aufgrund der Kriegsbeeinflussung wird auf der Plankarte des Bebauungsplans bereits hingewiesen. Der Bereich, in dem ergänzende Untersuchungen erforderlich sind, wird (analog zum Vorgehen beim Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“, Teilplan 3) durch eine Textkarte unter den Hinweisen zum Bebauungsplan kenntlich gemacht, die Begründung wurde zum Planentwurf um eine entsprechende Aussage ergänzt.<br><br>Insgesamt besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung. Die Darstellungen des im November/Dezember 2014 offen gelegten Entwurfs der 219. FNP-Änderung und die Festsetzungen des im November/Dezember 2014 offen gelegten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 2 werden beibehalten. |

| | | |
|---|---|---|
| | <br><br>Der Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass für die sonstigen Flächen im Plangebiet keine Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass geben. Sollten entgegen dieser Feststellung jedoch Informationen vorliegen, dass dennoch eine Kampfmittelgefährdung tatsächlich vorliegt, so ist dies umgehend dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitzuteilen, damit weitergehende Maßnahmen geprüft werden können.<br><br>Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten und Bewuchs sowie die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagstellen zulassen. | |
| 4 | Stadtwerke Bielefeld GmbH, Netzinformation und Geodaten<br>(Schreiben vom 28.12.2011)<br><br>Von der Stadtwerke Bielefeld GmbH werden die Belange der Versorgung mit Energie und Wasser vertreten.<br><br>Es wird angeregt, auf den privaten Grundstücksflächen im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen Trafo-Station auf den privaten Grundstücksflächen jeweils Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB in den dargestellten Schutzstreifenbreiten von 3,5 m zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.<br><br>Die Elektrizitätsversorgungsleitungen (10.000 Volt) sowie die Erdgashochdruckleitung sollen als Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt werden. | Die Hinweise und Anregungen der Stadtwerke Bielefeld GmbH wurden bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen. Teilweise verlaufen die Versorgungsleitungen über private Grundstücke. Ihre bauleitplanerische Sicherung mittels Festsetzung im Bebauungsplan ist daher grundsätzlich sinnvoll. Teilweise wurden hierdurch die bislang im Vorentwurf des Bebauungsplans vorgesehenen überbaubaren Flächen (sog. Bauteppiche) berührt. Der Bebauungsplan sowie die Begründung wurden zum Planentwurf diesbezüglich soweit erforderlich angepasst.<br><br>Die Erdgashochdruckleitung wurde bereits zum Planentwurf in die Plankarte aufgenommen. Die Elektrizitätsleitungen in dem Plangebiet befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Aufnahme in die Darstellung des Bebauungsplans ist nach bisherigem Kenntnisstand aufgrund bereits erfolgter Rücksprache mit den Stadtwerken weiterhin nicht erforderlich. Dieses Vorgehen entspricht auch dem Vorgehen bei den benachbarten Bebau- |

| | | |
|---|---|---|
| | Bezüglich der Baumpflanzungen wird gebeten, das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung des Bebauungsplans mit aufzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich die eventuell anfallenden Kosten zur Sicherung der Leitungen der Stadtwerke Bielefeld vom Verursacher zu tragen sind.<br><br>Die Begründung soll zudem durch einen Unterabschnitt Wärmeversorgung im Abschnitt Ver- und Entsorgung mit folgendem Text ergänzt werden. Dieser beruht auf den Ergebnissen des Energiekonzepts 2020 der Stadtwerke Bielefeld, das insbesondere das Ziel einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld verfolgt:<br><br>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept – Objekt BHKW – sicherzustellen.“ | ungsplänen III/4/55.00 Teilplan 1 und Teilplan 3.<br><br>Die sonstigen Hinweise der Stadtwerke u.a. zu Baumpflanzungen und Baumstandorten sowie zur Raumwärmeversorgung im Hinblick auf das Energiekonzept 2020 etc. wurden zur Offenlage zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen wurden bereits zur Entwurfserstellung – soweit erforderlich – ergänzt und angepasst.<br><br>Im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB hat die Stadtwerde Bielefeld GmbH mitgeteilt, dass ein Nahwärmekonzept aufgrund geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr wirtschaftlich erscheint. Für das vorliegende Plangebiet wurde deshalb eine Wärmeversorgung mittels Brennwert und Solar empfohlen.<br><br>Zur vollständigen Information werden die Planunterlagen im Sinne einer redaktionellen Anpassung zum Satzungsbeschluss entsprechend angepasst. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht betroffen. Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht. |

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

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom 21.11.2014 bis zum 22.12.2014 einschließlich. Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Folgende Anregungen sind von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die städtebauliche Stellungnahme wird beigefügt (Tabelle A.4.1).

In Tabelle A.4.2 werden die geringfügigen Änderungs-/Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zusammengestellt, die nur redaktionell bzw. nachrichtlich erfolgen.

**A.4.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

| Lfd. Nr. | Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung: |
|---|---|---|
| 5 | Stadtwerke Bielefeld GmbH<br>(Schreiben vom 01.12.2014)<br><br>Von der Stadtwerke Bielefeld GmbH werden im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Versorgung mit Energie und Wasser vertreten. Darüber hinaus handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im Auftrag und im Namen der Gesellschaft für kommunale Telekommunikation mbH - BiTel genannt - als Lizenznehmer gemäß TKG.<br><br>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt.<br><br>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorgebracht, da die betroffenen Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen bereits in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.<br><br>Bezüglich der Wärmeversorgung des Plangebiets teilen die Stadtwerke ergänzend zur Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 28.12.2011 noch folgendes mit:<br><br>Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen erscheint ein Nahwärmekonzept, wie im vorgenannten Schreiben aufgeführt, nicht mehr wirtschaftlich. Nunmehr wird für das Plangebiet eine Wärmeversorgung mittels Brennwert und Solar empfohlen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur inhaltlichen Klarstellung und vollständigen Information wird vorgeschlagen, die Begründung zum Satzungsbeschluss entsprechend redaktionell anzupassen. Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.<br><br>Die Darstellungen des im November/Dezember 2014 offen gelegten Entwurfs der 219. FNP-Änderung und die Festsetzungen des im November/Dezember 2014 offen gelegten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 2 werden beibehalten. |

| | | |
|---|---|---|
| 6 | Polizeipräsidium Bielefeld<br>(Schreiben vom 05.11.2014)<br><br>Seitens des Polizeipräsidiums bestehen gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aus kriminalpräventiver und verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.<br><br>Unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte wird angemerkt, dass das Thema „Einbruchschutz" in dem Wohngebiet Lessingstraße weiterhin, wie bereits in der Stellungnahme vom 30.08.2010 erwähnt, einen hohen Stellenwert haben sollte. Auch wenn in diesem Bereich keine auffällig hohen Einbruchszahlen feststellbar sind, so ist in Bielefeld immer noch eine ausgesprochen hohe Zahl an Einbrüchen zu verzeichnen (insbesondere wieder im Oktober 2014), wobei speziell der Wohnungseinbruch einen hohen Anteil hat.<br><br>Daher wird noch einmal ausdrücklich auf die Möglichkeit einer Beratung zum Einbruchschutz durch die Kriminalpolizeilicbe Beratungsstelle des KK 34 KP/O (Tel. 0521/5837-2555) hingewiesen. | Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf besteht auf Ebene der Bauleitplanung nicht. |

## A.4.2 Änderungs-/Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

| Lfd. Nr. | Vorschlag |
|---|---|
| 7 | **Umweltrelevante Ergänzungen und Hinweise**<br><br>a) Wegfall Naturdenkmal<br>Redaktionelle Anpassung der Plankarte, der Begründung und des Umweltberichts zur Entfernung des Naturdenkmals südlich des Gebäudes Detmolder Straße 38a.<br><br>b) Vorgartenflächen<br>Redaktionelle Anpassung der Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW zur Gestaltung der Vorgärten.<br><br>c) Luftreinhaltung<br>Redaktionelle Anpassung der Begründung und des Umweltberichts hinsichtlich aktueller Datengrundlagen zur lufthygienischen Situation. |
| 8 | **Denkmalbelange**<br><br>a) Baudenkmäler<br>Ergänzung einer Baudenkmal-Kennzeichnung in der Plankarte.<br><br>b) Hinweis zu Bodendenkmälern |

| | |
|---|---|
| | Redaktionelle Anpassung des Hinweises zu potenziellen Bodenfunden in der Plankarte, der Begründung und dem Umweltbericht. |
| 9 | **Bauordnungsrechtliche Ergänzungen und Hinweise**<br><br>a) Schalltechnischer Nachweis<br>Vorlage des schalltechnischen Nachweises nach VDI-Richtlinie 2719 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Kein Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung. |
| 10 | **Hinweise zur Plangrundlage**<br><br>a) Geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen<br>Redaktionelle Anpassung einer Maßkette in der Plankarte. |
| 11 | **Verkehrliche Belange**<br><br>a) Stadtbahnhaltestellen<br>Redaktionelle Anpassung der Begründung hinsichtlich der Stadtbahnhaltestellen in der Detmolder Straße. |

**Weiterentwicklung des Bebauungsplans zum Planentwurf im Rahmen der (verwaltungsinternen) Abstimmung und als Ergebnis des bisherigen Planverfahrens**

Aufgrund der von verwaltungsinternen Stellen vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf Änderungen bzw. Ergänzungen. Hierbei handelt es sich u.a. um ergänzende und redaktionelle Anregungen und Erläuterungen. Sie dienen der Klarstellung und dem besseren Verständnis.

Daneben wird auf die grundsätzlichen Fragestellungen hingewiesen, die in Zusammenarbeit mit den Fachämtern im Zuge der Entwurfserarbeitung weiterentwickelt wurden. Die Änderungen und Ergänzungen beziehen sich i. W. auf unten dargestellte Themenbereiche. Aufgrund des umfangreichen Abstimmungsprozesses können die wesentlichen Inhalte an dieser Stelle nur angerissen und nicht vollständig aufgeführt werden:

- Weiterentwicklung der Festsetzungen entsprechend der erfolgten **Einmessung von Gebäuden und Gehölzen**: Die Vorgaben zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) wurden entsprechend ergänzt. Auch die denkmalpflegerische Belange wurden bei den Vorgaben zur Gebäudehöhe und zur Dachgestaltung berücksichtigt. Die Baufenster wurden entsprechend des eingemessenen Gehölzbestands überprüft und soweit erforderlich entsprechend der Erfordernisse der zum Erhalt festzusetzenden Bäume zurückgenommen.

- Berücksichtigung der **Einmessung** in Bezug auf die tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandene **Hindemith**- und **Klusstraße**.

- Weiterentwicklung der Festsetzungen entsprechend der Ergebnisse des **Planverfahrens:** Auch die bisherigen Ergebnisse aus den Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1 sowie des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3 wurden u.a. hinsichtlich der Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, der örtlichen Bauvorschriften (Werbeanlagen, Vorgaben zur Dachgestaltung, Vorgartenbereiche und Stellplätze) sowie der sonstigen Umweltbelange etc. im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt.

- Aufnahme, Abstimmung und Konkretisierung der Vorgaben zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch **Lärm** insbesondere zum Umgang mit der stark vorbelasteten Situation im Umfeld der Detmolder Straße. Hier wurde zur Offenlage unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallimmissionsplans Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008 eine **Vorgabe zum passiven Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB** in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Berücksichtigung der Ergebnisse des **Artenschutzgutachtens**, das auf Grundlage der Vorentwurfsstände der drei Teilbebauungspläne erstellt wurde. Im Plangebiet des Teilplans 2 befinden sich hierbei keine Gehölze, die potenzielle Quartiere für planungsrelevante Arten aufweisen. Die Berücksichtigung der Artenschutzbelange umfasste im Rahmen des Teilplans 2 neben der Erhaltungsfestsetzung für Gehölze i. W. die Überarbeitung von Begründung und Umweltbericht bereits zur Offenlage.

- **Ver- und Entsorgung, technische Erschließung, Brandschutz**: Die Belange der Entsorgung des Abwassers sowie der Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität wurden überprüft; u.a. wurden die bestehenden Leitungen zur Offenlage in die Plankarte des Bebauungsplans gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB aufgenommen, teilweise wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt und die überbaubaren Flächen modifiziert.