

## Anlage

<b>A</b>	<p><b>213. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße“</b></p> <p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1</b></p> <p>- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Planungsstand: Entwurf November 2012</p>
----------	---

**Allgemeines:**

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

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

In Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sommer/Herbst 2010 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 Standortwahl auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind nicht eingegangen. Die Anregungen und Hinweise werden im Folgenden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet.

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

Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
1	<p>Eigentümer des Flurstücks 303, Beethovenstraße 14 (Schreiben vom 09.07.2010, sowie Vor-Ort-Termin am 17.08.2010)</p> <p>Der Eigentümer regt an, entsprechend der im weiteren Verlauf der Furtwängler Straße folgenden Grundstücke für sein Flurstück ebenfalls eine überbaubare Fläche festzusetzen.</p>	<p>Bislang sieht der Bebauungsplanvorentwurf für den südlichen Teil des Flurstücks 303 an der Furtwängler Straße eine nicht überbaubare Fläche sowie den Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands vor. Aufgrund des dichten Gehölzbesatzes und der schwierigen Erschließungssituation begründet in der bewegten Topographie und der Kreuzung des die Mozartstraße verlängernden Fußwegs mit der Furtwängler Straße erschien eine Bebauung des südlichen Flurstücksteils zunächst unrealistisch.</p> <p>Der umfangreiche Baumbestand an der Südgrenze des Flurstücks besteht an der Furtwänglerstraße i.W. aus Buchen unterschiedlichen Alters, in Höhe des nördlichen Neubaus an der Furtwängler Straße stehen jedoch grundstücksinnenseitig vorwiegend Fichten. Auf dem Nachbargrundstück hat bereits die Zurücknahme von Gehölzen zugunsten einer</p>

		<p>privaten Gartennutzung stattgefunden.</p> <p>Insgesamt ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht die Rücknahme der zum Erhalt festgesetzten Gehölze in diesem Bereich vertretbar. Auch Artenschutzbelange sind nicht betroffen. Auf die zwischenzeitlich erfolgte artenschutzfachliche Betrachtung wird ergänzend verwiesen.</p> <p>Die Erschließung eines möglichen neuen Baukörpers kann von der Furtwängler Straße erfolgen. Das Flurstück verfügt über eine ca. 10 Meter lange gemeinsame Grenze mit der Furtwängler Straße.</p> <p>Der Anregung soll daher gefolgt und das Baufenster an der Furtwängler Straße erweitert werden.</p>
2	<p>Mieter Detmolder Straße 98 (Schreiben vom 19.07.2010)</p> <p>Es wird gefragt, ob eine rückwärtige Bebauung an der Detmolder Straße 96a und 98 möglich sei, da ein Stichweg, der eine Erschließung ermöglichen würde, bereits vorhanden sei.</p> <p>Die Anfrage ist zwischenzeitlich zurück gezogen werden. Ein Interesse an einer rückwärtigen Bebauung in diesem Bereich besteht nicht mehr.</p>	<p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht bislang moderate Möglichkeiten zur Nachverdichtung in zweiter Reihe von der Detmolder Straße vor.</p> <p>Für die hier betroffenen Grundstücke wurde aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der Erschließungssituation zunächst von der Festsetzung von überbaubaren Flächen in zweiter Reihe von der Detmolder Straße abgesehen.</p> <p>Im Zuge der Entwurfserarbeitung werden die <b>rückwärtigen Baumöglichkeiten</b> für eine Bebauung in zweiter Reihe von der Detmolder Straße nochmals <b>grundsätzlich überprüft</b>.</p> <p>Auf der einen Seite entspricht eine derartige Bebauung dem grundsätzlichen und vom Bundesgesetzgeber geforderten Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich. Vorhandene Infrastruktur innerhalb bereits bebauter und erschlossener Siedlungsbereiche soll tragfähig mit genutzt und Verkehrswege sollen minimiert werden.</p> <p>Die Erschließung der Grundstücksbereiche in zweiter Reihe von der Detmolder Straße ist aufgrund der vorhandenen, z.T. sehr dichten Bebauung schwierig. Darüber hinaus ist eine Bebauung häufig lediglich für den Fall möglich, dass verschiedene Flurstückseigentümer gemeinsam eine Bebauung bzw. Nachverdichtung anstreben. Dies ist kurz- bis mittelfristig unrealistisch.</p> <p>Bei einer Bebauung von Hofinnen- bzw. Gartenbereichen besteht zudem die Gefahr, eine immissionsschutzfachliche konflikträchtige Situation zu verfestigen. Die möglichen Neubauten selbst würden in einem durch</p>

		<p>Straßen- und Schienenverkehrslärm auf der Detmolder Straße stark vorbelasteten Bereich entstehen. Zudem würden die heute (relativ) ruhigen Innenhofbereiche mit einer zusätzlichen Nutzung versehen.</p> <p>Eine Bebauung in zweiter Reihe würde darüber hinaus voraussichtlich zu einer Verschärfung der mikroklimatischen Situation im Innenbereich beitragen.</p> <p>Neben den immissionsschutzfachlichen und klimatischen Belangen spricht im Ergebnis auch das weitgehend fehlende private Interesse für die Rücknahme der Baumöglichkeiten im Planentwurf. Es wird daher nunmehr in Abwägung der unterschiedlichen Belange vorgeschlagen, die überbaubaren Flächen in den Hofinnenbereich auf die bestehenden Gebäude zu beschränken. Plankarte und Begründung sind entsprechend anzupassen.</p>
3	<p>Eigentümer des Flurstücks 287, Beethovenstraße 11 (Vor-Ort-Termin am 17.08.2010)</p> <p>Eine zusätzliche Bebauung im Hofinnenbereich zwischen Detmolder Straße und Beethovenstraße insbesondere im Umfeld der alten Villa wird abgelehnt. Dieses historische Gebäude war das erste Gebäude des Quartiers, die umgebenden Häuser sind geschlossen nach Aufteilung des früheren Parkgrundstücks der Villa errichtet worden.</p> <p>Zudem besteht kein Nachverdichtungswunsch der betroffenen Eigentümer. Handlungsdruck sei nicht gegeben.</p>	<p>Die Villa in der zweiten Reihe der Detmolder Straße zeugt als historisches Gebäude von der Geschichte des Stadtviertels. Sie stellt sich heute als Solitär dar, das von teilweise großkronigen Laubbäumen umgeben ist. Die Villa soll auch als solcher Solitär erhalten bleiben, Gebäude im Nahbereich sind daher nicht sinnvoll.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Baufenster um die Villa Detmolder Straße 104a wird auf den Bestand zuzüglich geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand vorgegeben.</p> <p>Ergänzend wird allgemein zum Umgang mit Bau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe an der Detmolder Straße auf die Stellungnahme der Verwaltung unter der laufenden Nummer 2 verwiesen.</p>
4	Bürgerinformation am 30.07.2010	
4.1	<p>Aufgrund der schwierigen Parkplatzsituation an der Furtwängler Straße wird Kritik an einer weiteren Bebauung geübt. Es wird befürchtet, dass die verkehrliche Situation sich durch die Bauleitplanung und die eingeräumten weiteren Baumöglichkeiten weiter verschärfen wird. Insbesondere auf die zugeparkten Gehwege aufgrund fehlender privater Stellplatzmöglichkeiten wird hingewiesen.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die beengte Situation und die unübersichtliche Beschilderungssituation aufgrund von Straßenbauarbeiten hingewiesen.</p>	<p>Die Anmerkungen der Anwohner aufgrund der schwierigen Verkehrs- und Stellplatzsituation werden zur Kenntnis genommen. Die problematische Verkehrssituation, die u.a. der bewegten Topographie und der z.T. sehr schmalen Straßen geschuldet ist, ist jedoch bereits seit Jahren vorhanden.</p> <p>Der Bebauungsplan räumt behutsam und bestandsorientiert Nachverdichtungsmöglichkeiten ein. Das Gebiet ist heute als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten, Möglichkeiten der Nachverdichtung in Baulücken bzw. bei Gebäudeabgängen bestehen auf dieser Grundlage ausdrücklich</p>

		<p>bereits heute. Die Verkehrssituation wird durch vorliegende Bauleitplanung insgesamt daher nicht weiter verschärft.</p> <p>Bauordnungsrechtlich wird ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert. Durch Regulierung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude und Vorgaben zur zulässigen Art der Nutzung im Bebauungsplan wird demgegenüber - im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplans - ein Beitrag zur Reduzierung der konfliktreichen Situation geleistet. Stichworte sind hier die Minimierung des „gewerblichen und freiberuflichen“ Verkehrs und die Konzentration der gemischten Strukturen an der gut ausgebauten und erreichbaren Detmolder Straße durch die gewählten Nutzungsregelungen.</p> <p>(Temporäre) Straßenbauarbeiten sowie ggf. erfolgende Hochbauarbeiten werden von Baukontrolleuren überwacht. Die Feststellung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten u.ä. im Falle von Bauarbeiten ist Aufgabe der Ordnungsbehörde.</p> <p>Die Belange des Verkehrs werden von vorliegender Bauleitplanung insgesamt daher nicht (ggf. negativ) berührt. Bezüglich der Verkehrssituation wird insgesamt kein weiterer Regelungsbedarf auf Ebene der Bebauungsplanung gesehen.</p>
4.2	<p>Hinsichtlich der zulässigen Dachformen im Plangebiet wird die Auffassung vertreten, dass teilweise auch Flachdächer ermöglicht werden sollten. Die unterschiedlichen Dachformen können als Ausdruck verschiedener Bauepochen gesehen werden.</p> <p>In einer engeren Umgebung, insbesondere in direkter Nachbarschaft zu der denkmalgeschützten Villa im Bauhausstil an der Furtwängler Straße würden sich Flachdächer einfügen.</p>	<p>Das Plangebiet stellt eine frühe Erweiterung des Siedlungskerns Bielefelds dar. Die Gebäude datieren vorwiegend aus der Jahrhundertwende des 19. zum 20. Jahrhundert. Prägende Dachformen waren insbesondere Walmdächer und Sonderformen wie das Mansardwalmdach. Diese Dachformen prägen das Plangebiet und seine Dachlandschaft, die aufgrund der Topographie am Hang des Teutoburger Walds weithin sicht- und wahrnehmbar ist.</p> <p>Darüber hinaus finden sich vereinzelt Flachdachgebäude wie die denkmalgeschützte Bauhausvilla (Furtwängler Straße 20 und 22) als typisches Beispiel für ein Gebäude der städtebaulichen Moderne der 1920er und 1930er Jahre im Plangebiet. Direkt angrenzend sind in den letzten Jahren Wohnhäuser entstanden, die ebenfalls über ein Flachdach verfügen.</p> <p>Die Dachformen werden insgesamt bestandsorientiert und rahmensetzend in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Gebäude sind über o.g. Fernwirkung hinaus insbesondere innerhalb eines Straßenzugs prägend. Die Regelungen erfol-</p>

		<p>gen daher i.W. straßenabschnittsweise. Die zulässigen Dachformen werden daher vorwiegend innerhalb der direkten Nachbarschaft abgestimmt.</p> <p>Dementsprechend werden die Bauflächen direkt angrenzend an die genannte denkmalgeschützte Villa im Bauhausstil mit der Vorgabe „Flachdach“ überplant. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich i.W. Gebäude mit (flach-)geneigten Dächern. Gerade bei den hangparallelen Straßen im Plangebiet sind die zwei unterschiedlichen Straßenseiten (hangaufwärts und hangabwärts) i.d.R. unterschiedlich zu bewerten. Neubauten müssen sich an dieser Stelle daher vorwiegend in den Straßenzusammenhang auf der nordöstlichen Seite der Furtwängler Straße einfügen. Dieses Vorgehen wird gerade vor dem Hintergrund, dass die Baudenkmäler weiter hangaufwärts stehen, für sinnvoll angesehen. Eine Verschattung oder anderweitige Beeinträchtigung der Baudenkmäler wird nicht gesehen.</p> <p>Der Anregung soll nicht gefolgt werden. Ein weitergehender Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht nicht.</p>
4.3	<p>Mieter/Architekt Detmolder Straße 98</p> <p>Es wird gefragt, ob eine rückwärtige Bebauung an der Detmolder Straße 96a und 98 möglich sei, da ein Stichweg, der eine Erschließung ermöglichen würde, bereits vorhanden sei.</p>	<p>Bei dieser Anfrage handelt es sich um die gleichen Grundstücke/Betroffenen, die bereits von der Stellungnahme unter Punkt 2 erfasst werden. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Anfrage zwischenzeitlich zurückgezogen worden ist. Es besteht dementsprechend kein Interesse an einer rückwärtigen Bebauung.</p>
4.4	<p>Eigentümer des Flurstücks 303, Beethovenstraße 14 (Schreiben vom 09.07.2010, sowie Vor-Ort-Termin am 17.08.2010)</p> <p>Der Eigentümer regt an, entsprechend der im weiteren Verlauf der Furtwängler Straße folgenden Grundstücke für sein Flurstück ebenfalls eine überbaubare Fläche festzusetzen.</p>	<p>Bei dieser Anfrage handelt es sich um die gleichen Grundstücke/Betroffenen, die bereits von der Stellungnahme unter Punkt 1 erfasst werden. Auf die Anregung des Privaten und die entsprechende Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1 wird entsprechend verwiesen.</p>

**B**  
**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:
1	<p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Schreiben vom 06.09.2010)</p> <p>Bei der in der Plankarte als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Fläche entlang der Promenade im Südwesten des Plangebiets handelt es sich teilweise um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes. Die Flächen werden zudem von der städtischen Forstabteilung als Wald bewirtschaftet.</p> <p>Es wird gebeten, die Ausweisung im Bebauungsplan als Fläche für Wald zu ändern.</p>	<p>Die Promenade auf dem Kammzug des Teutoburger Walds zeichnet sich durch markanten, teilweise alten und großkronigen Gehölzbestand aus. Dieser ist aus Gründen des Naturschutzes aber auch wegen seiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung der Bielefelder Wohnbevölkerung zu erhalten.</p> <p>Die Freiraumbereiche entlang der Promenade werden weitgehend von den Darstellungen des Landschaftsplans Bielefeld-Ost erfasst. Der Kammzug des Teutoburger Walds gliedert die Siedlungsbereiche und stellt eine naturräumliche Grenze zwischen den Stadtteilen Gadderbaum und Bielefeld-Mitte dar.</p> <p>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 des Bebauungsplans 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 sollen orientiert an den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets zurückgenommen werden.</p> <p>Durch die Herausnahme der Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auch den forstwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Im Zuge der Bewirtschaftung und Unterhaltung können die öffentliche Zugänglichkeit, die Pflege und Unterhaltung der Fläche sichergestellt werden.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.</p>
2	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 17.08.2010)</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Versorgung mit technischer Infrastruktur sind in nachrangigen Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren aufzugrei-</p>

	<p>Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>fen und zu regeln. Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.</p>
3	<p>Stadtwerke Bielefeld (Schreiben vom 23.08.2010)</p> <p>Es wird angeregt, die vorhandene Erdgashochdruckleitung in der Furtwänglerstraße im Bebauungsplan als unterirdische Versorgungsleitung gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung der Fachbehörde wird gefolgt. Der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend angepasst.</p>
4	<p>Geologischer Dienst NRW (Schreiben vom 09.08.2010)</p> <p>Die Fachbehörde weist darauf hin, dass im Plangebiet ein lithographischer Wechsel in Bezug auf den Oberen Grundwasserleiter vorliegt. Diese wechselnden geologischen Baugrundeigenschaften sind bei Gründungsmaßnahmen und Versickerungskalkulationen zu berücksichtigen. Dabei ist die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit der Karst - Kluft - Grundwasserleiter zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Erläuterungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.</p>
5	<p>Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe über das Feuerwehramt der Stadt Bielefeld (Schreiben vom 24.09.2010)</p> <p>Der Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass für den südöstlichen Teil der Furtwängler Straße, sowie die Flurstücke 297, 326, 331, 720 keine Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Sollten entgegen dieser Feststellung jedoch Informationen vorliegen, dass dennoch eine Kampfmittelgefährdung tatsächlich vorliegt, so ist dies umgehend dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitzuteilen, damit weitergehende Maßnahmen geprüft werden können.</p> <p>Für die sonstigen Bereiche liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist daher erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise der Fachbehörde werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die potenzielle Kampfmittelbelastung des Plangebiets ist bereits im Textblatt zum Vorentwurf des Bebauungsplans enthalten gewesen. Dieser wird entsprechend der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes konkretisiert. Die Erläuterungen werden soweit erforderlich in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.</p>



Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten und Bewuchs sowie die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagsstellen zulassen.

### Weiterentwicklung des Bebauungsplans im Rahmen der (verwaltungsinternen) Abstimmung und als Ergebnis des bisherigen Planverfahrens

Aufgrund der von verwaltungsinternen Stellen vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ergeben 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.
- Weiterentwicklung der Festsetzungen entsprechend der Ergebnisse des **Planverfahrens**: Auch die bisherigen Ergebnisse aus den Planverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2 und Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3 wurden u.a. hinsichtlich der Vorgaben zur Art der Nutzung (insbesondere Regelung zu freien Berufen), der überbaubaren Flächen, der Stellplatzregelung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften (Werbeanlagen, Vorgaben zur Dachgestaltung dahingehend, dass das Mansarddach formell eine eigenständige Dachform darstellt) im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt.
- Rücknahme des **Geltungsbereichs** des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Grenze des **Landschaftsschutzgebiets**: Der Geltungsbereich des Teilplans 1 wurde entsprechend der Grenze des Landschaftsschutzgebiets analog zum Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2 zurückgenommen. Darüber hinaus sind die Vorgaben entsprechend dem geänderten Geltungsbereich (u.a. Rücknahme privater Grünflächen zu Gunsten nicht überbaubarer Flächen des Reinen Wohngebiets) angepasst worden.
- Die Böschungsbereiche entlang der Furtwängler Straße (Furtwängler Straße 10 - 24b) wurden im Vorentwurf (teilweise) zunächst als **private Grünfläche** gesichert. Zur Wahrung von Verhältnismäßigkeit und Einheitlichkeit werden diese nunmehr **zugunsten nicht überbaubarer Grundstücksflächen des Reinen Wohngebiets** festgesetzt. Über Zu- und Abfahrtsverbote sowie entsprechende textliche Regelungen für die Böschungsbereiche in Verbindung mit einer Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens über der Furtwängler Straße sollen die Böschungsbereiche sachgerecht gesichert werden.
- Überprüfung und Weiterentwicklung der zum **Erhalt festgesetzten Gehölze** und soweit erforderlich und möglich Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Berücksichtigung der Ergebnisse des **Artenschutzgutachtens**, das auf Grundlage der Vorentwurfsstände der drei Teilbebauungspläne erstellt wurde. Dies umfasst im Rahmen des Teilplans 1 neben der Erhaltungsfestsetzung für Gehölze i.W. die Überarbeitung von Begründung und Umweltbericht.
- Änderung der bislang als Grünfläche festgesetzten Flächen des „Straßenbegleitgrün“ als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ unter Beibehalt der Vorgaben zum Erhalt des flächenhaften Gehölzbestands.
- 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 wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schall-

immissionsplans Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008 eine **Vorgabe zum passiven Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB** in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Ver- und Entsorgung, technische Erschließung, Brandschutz:** Die Belange der Entsorgung des Abwassers wurden überprüft; u.a. wurden die bestehenden Abwasserkanäle in die Plankarte des Bebauungsplans gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB aufgenommen. Zudem wurde der öffentliche Fuß- und Radweg in Verlängerung der Schumannstraße Richtung Südwesten geringfügig aufgrund der Erfordernisse der Entsorgung erweitert.

Anlage zu A.1:

Vermerk

*über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ Teilplan 1 und zur 213. Änderung des Flächennutzungsplans*