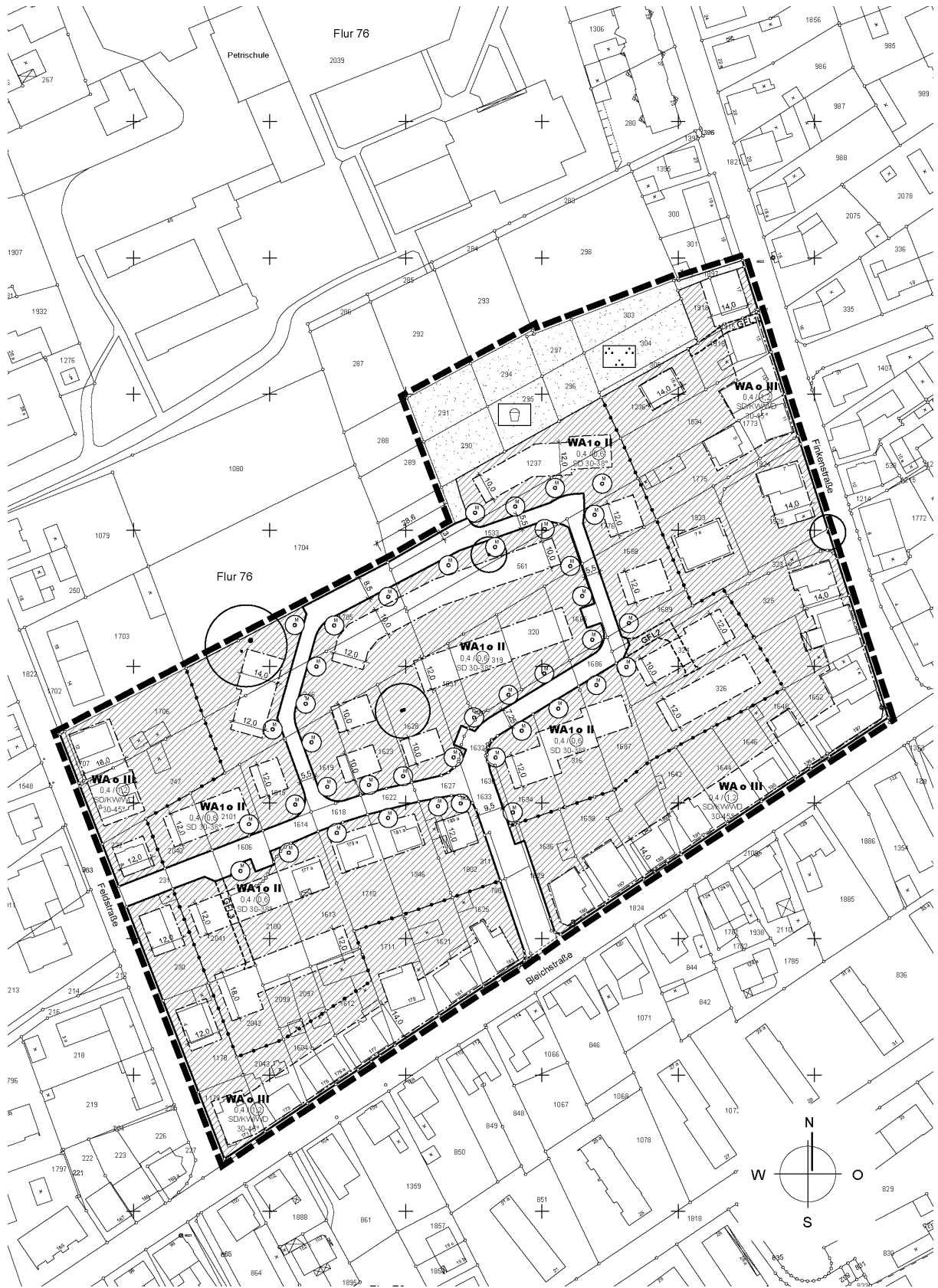


Anlage

B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ Entwurf zur 1. Offenlage</p> <p>B.1 Entwurf zur 1. Offenlage (Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Textliche Festsetzungen / Zeichen-erklärungen / Hinweise)</p> <p>B.2 Auswertung der 1. Offenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB</p> <p>B.3 Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB (B.3.1: Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, B.3.2: Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung)</p>
----------	---

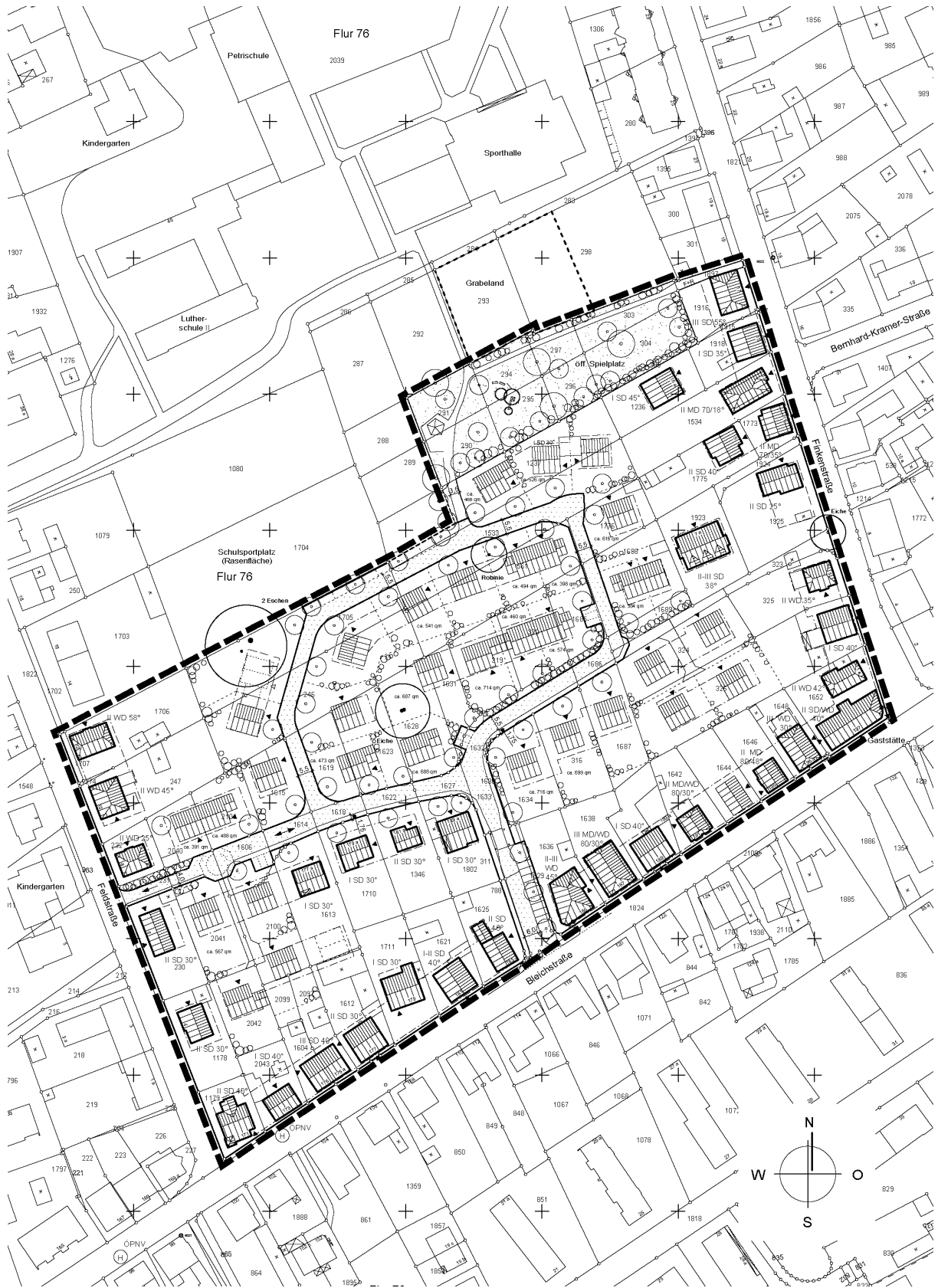
B.1
Offenlage, Maßstab ca. 1:2.000

Nutzungsplan (Entwurf zur 1.





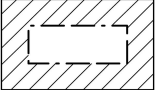

B.1
Offenlage, Maßstab ca. 1:2.000

Gestaltungsplan (Entwurf zur 1.


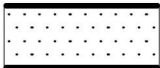



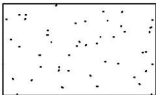
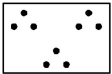


B.1
Zeichenerklärungen und Hinweise
 (Entwurf zur 1. Offenlage)


Textliche Festsetzungen,

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO</p> <p>- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 WA WA1	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>In den WA- und WA1-Gebieten sind alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nach § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sowie die in § 4 (2) 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.</p>
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
<p>0,4</p> <p></p>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4</p> <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl, z.B.0,6</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p>

<p style="text-align: center;">II</p>	<p>2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (in Verbindung mit Punkt 2.4)</p>
<p style="text-align: center;">III</p>	<p>3 Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Im WA1-Gebiet ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze (Punkt 2.3) bei Hauptbaukörpern eine Traufhöhe von maximal 4,50 m und für alle Gebäudeteile eine Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig.</p> <p>Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gelten folgende Bezugspunkte:</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten, fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-flächen, Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> <p style="text-align: center;">-----</p>	<p>3.1 <u>B a u w e i s e</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) 6 BauGB</p>

<p>WA1</p>	<p>In dem mit WA1 gekennzeichneten Gebieten sind je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig. Je Reihemittel- oder Reihenendhaus nur eine Wohneinheit (1 WE).</p>
<p>5</p>	<p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte und freie Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 BauGB</p>
	<p>In einem Streifen von 3,0m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind jegliche Gebäude, auch die, die gemäß § 65 (1) 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungsfrei sind, nicht zulässig. Sofern Baufenster dichter als 3,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, sind hier nur Hauptbaukörper zulässig.</p> <p>Garagen sind mindestens 5,0m und überdachte Stellplätze (Carports) mindestens 3,0m <u>allseitig</u> von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.</p> <p>Für freie KFZ-Stellplätze dürfen maximal 50% der Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hautgebäude in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus dürfen sie nicht hinter der rückwärtigen Flucht des Hautgebäudes liegen. Auch Teilüberschreitungen sind unzulässig. In WA-Gebieten sind zur Bestandsicherung Ausnahmen zulässig.</p>
<p>6</p>	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
<p> 6.1</p> <p> 6.2</p>	<p><u>Straßenbegrenzungslinie</u></p> <p><u>Hinweis:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.</p> <p><u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung -öffentlich-</u></p> <p><u>Hinweis:</u> Die Einteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Fuß- bzw. Radweg, PKW-Stellplätze oder Pflanzinseln sowie die jeweiligen Ausbaustandards sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>
<p>7</p>	<p>Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu</p>

	<p>belastende Flächen gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB</p>
	<p><u>Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen</u> Die flächenhaft dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen nicht als parzellenscharfe Erschließungsfläche umgesetzt werden.</p>
<p>GFL1</p> <p>GFL2</p> <p>GFL3</p>	<p><u>Zweckbestimmung:</u> Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 zugunsten der Flurstücke 1918 und 1236 sowie der Versorgungsträger</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 zugunsten der Flurstücke 323, 324 und 325 sowie der Versorgungsträger</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 zugunsten der Flurstücke 2041, 2042, 2100, 2099 und 2097 sowie der Versorgungsträger</p>
<p>8</p>	<p>Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern undsonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB sowie § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p>
   	<p>8.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> Parkanlage</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> Kinderspielplatz</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Einteilung der Parkanlage in Weg- und Pflanzflächen sowie des Kinderspielplatzes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>8.2 <u>Anzupflanzender mittelgroßer Baum (Baum 2. Ordnung)</u> gemäß § 9 (1) 25a BauGB</p> <p>An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein mittelgroßer Baum als Hochstamm (Baum 2. Ordnung) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung ist vom Grundsatz vorgegeben, kann im Detail aber verändert werden.</p>

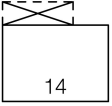
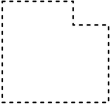
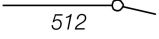

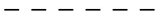
	<p>Sofern diese Bäume im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen sind, muss zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden.</p> <p><u>Liste geeigneter heimischer Baumarten:</u> Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Wildkirsche (Prunus avium) Eberesche (Sorbus aucuparia)</p>
	<p>8.3 <u>Zu erhaltende Bäume</u></p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (also insbesondere Versiegelung, Bodenauftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt, soweit sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit oder zur Umsetzung der öffentlichen Erschließung erforderlich sind. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufenbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,5m.</p>
<p>9</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p>
	<p>9.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u></p> <p>Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen, der nicht überdachten Stellplätze, Carports und Garagen, der Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Terrassen grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.</p> <p>9.1.1 <u>Vorgärten</u></p> <p>Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist ein Grundstückstreifen von mindestens 5,00 m Tiefe gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Ausgenommen sind die zulässigen Zufahrten, Zuwegungen, KFZ-Stellplätze und Gebäude. Bei einem geringeren Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie gilt dies für den verbleibenden Bereich.</p> <p>9.1.2 <u>Eingrünung von nicht überdachten Stellplätzen</u></p> <p>Nicht überdachte Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen mit heimischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft eingegrünt werden, sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.</p> <p>9.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></p> <p>Bei konzeptionell und/oder baulich zusammenhängenden Gebäuden sind hinsichtlich der Fenster, Wände, Dachformen und Dacheindeckungen sowie der sonstigen Außenbauteile die</p>

	<p>Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,75 m und - vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 2,00 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut).</p> <p>Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in den WA1-Gebieten nur in der Ebene direkt über dem Erdgeschoss ausgebildet werden.</p> <p>Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60 m begrenzt.</p>
10	Sonstige Hinweise
	<p>10.1 <u>Altablagerungen bzw. Altstandorte</u></p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld umgehend zu verständigen.</p>

10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung/
Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist entsprechend den § 44 (1, 5 und 6) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Mitwirkung der Landschaftsarchitekten Kortemeier/ Brokmann (Herford) sowie des Umweltamtes der Stadt Bielefeld im September 2010 erfolgt. Als Ergebnis werden in den Nutzungsplan des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Hinweise aufgenommen:

- Sollte die Umsetzung des Bebauungsplanes später als sieben Jahre nach dem September 2010 erfolgen, sind unter der Federführung des Umweltamtes die artenschutzrechtlichen Belange erneut zu prüfen.
- Es sind vor der Räumung das Grabelandflächen insgesamt 10 Fledermausnistkästen im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld fachgerecht zu installieren (Ausführung: Flugloch als Rundloch oder Schlitz; mindestens die Hälfte der Kästen davon mit einer Eignung als Sommer- und Winterquartier, d.h. isoliert). Die Nistkästen sind jährlich auf sichere Aufhängung, Fluglochfreiheit und Offenheit des Hohlraumes zu kontrollieren und bei Bedarf von Exkrementen zu reinigen.
- Bei der Beseitigung der Gartenhütten und festgesetzten Bäume, bei Hinweisen auf brütende Vögel oder dem Fund von Fledermäusen bzw. Hinweisen auf Fledermausquartierstandorte ist die untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuziehen.
- Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung potenziell vorkommender Brutvögel der Arten Kleinspecht, Mäusebussard, Nachtigall, Sperber, Saatkrähe, Turteltaube und Waldohreule ist auf Räumung der Fläche und auf eine Beseitigung der 3 Bestandsbäume im Planinneren innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum zwischen Februar und Juli, zu verzichten. Der grundsätzlich festgesetzte Bestandschutz der vorhandenen Bäume ist zu beachten.

	<p>10.3 <u>Rechtskräftiger Bebauungsplan</u></p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten in einem Teilbereich die bisherigen Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01. Sollte der Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01 auf und gelten erneut.</p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
    	<p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandenes, nicht eingemessenes Gebäude</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p><u>Gestaltungsplan</u></p> <p>Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach</p> <p>Vorschlag für neue Grundstücksgrenze</p>

B.1

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

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

Einwender 1 (14.02.2012):

1. *Im rückwärtigen Grundstücksbereich (Flurstück 1621) wird die Baugrenze nicht wie auf anderen Grundstücken um die vorhandenen Gebäudeteile herumgeführt, sondern schneidet einen Anbau. Es wird angeregt dies zu vereinheitlichen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zielsetzung ist es, die bestehenden Hauptbaukörper innerhalb des Plangebiets in ihrem Bestand zu sichern. Bei den Gebäuden Bleichstraße Nr. 181 muss dazu die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich erweitert werden.

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

Einwender 3 (15.02.2012):

3. *Im rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstücks 1612 (Bleichstraße 177) wird die Baugrenze nicht wie auf anderen Grundstücken um die vorhandenen Gebäudeteile herumgeführt, sondern schneidet einen Anbau. Es wird angeregt dies zu vereinheitlichen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass ohne Rücksicht auf die Grundstücksgrenzen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1711 (Bleichstraße 1612) ein Baufenster eingetragen ist. Um nachbarliche Konfrontationen zu vermeiden wird angeregt, dies zu streichen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die bestehenden Hauptbaukörper innerhalb des Plangebiets in ihrem Bestand zu sichern. Hierzu ist in diesem Fall folgendes anzumerken: Das Flurstück 1612 (Bleichstraße Nr. 177) war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des (zur Zeit noch rechtskräftigen) Bebauungsplans Nr. III/3/04.01 (siehe Bebauungsplanausschnitt unter Anlage A) in der heute bestehenden Form mit rückwärtigen Nebengebäuden bebaut. In diesem Bebauungsplan wurde, ohne

Rücksicht auf den damals vorhandenen Gebäudebestand, eine überbaubare Fläche mit einer Tiefe von ca. 15m, von der Straßenbegrenzungslinie im Mittel um 10m zurückgenommen festgesetzt. Um hier den kompletten Bestand zu sichern, müsste die überbaubare Fläche im Vergleich zu anderen, benachbarten Situationen erheblich vergrößert werden. Um einen angemessenen Schutz des Bestands sowie eine Berücksichtigung der Nachbarschaft zu erreichen, wird daher das Hauptgebäude an der Bleichstraße sowie der hierzu nordöstliche, ca. 5m tiefe Anbau in einen straßenbegleitenden, überbaubaren Bereich eingebunden. Diesen Gebäudeteilen gilt der Hauptschutzanspruch. Für die außerhalb der überbaubaren Fläche liegenden Nebengebäude gilt weiterhin der Bestandsschutz auf Grundlage der genehmigten Nutzungen.

Östlich benachbart hierzu befindet sich das weit zurückliegende Hauptgebäude Bleichstraße 179. Trotz einer städtebaulich gewollten und weitestgehend vorliegenden, durchgängigen Straßenrandbebauung, ist dies in seiner rückwärtigen Lage als Bestands-Hauptgebäude zu sichern. Diese Bebauung ist innerhalb einer im Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 festgesetzten überbaubaren Fläche entstanden. Im Ergebnis ist aufgrund der ansonsten straßenbegleitenden Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung rückwärtiger (Garten-)Bereiche festzustellen. Eine Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen im rückwärtigen Bereich, insbesondere für größere Gebäudeanteile, erscheint daher grundsätzlich unangemessen. Stattdessen folgen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 der städtebaulichen Zielsetzung, die im Bestand fast vollständig gegebene Straßenrandbebauung an der Bleichstraße planungsrechtlich zu sichern.

Im Falle der Bleichstraße 177 bedeutet dies, dass nur überbaubare Flächen für das Hauptgebäude und den nordöstlichen, 5m breiten Anbau vorgesehen werden. Bei der Bleichstraße 179 werden mit Rücksicht auf rückwärtige, benachbarte Grundstücksbereiche lediglich eng gefasste Baugrenzen um das Hauptgebäude geführt, um so dessen Bestand zu sichern.

Die Festsetzung einer rückwärtigen, überbaubaren Fläche auf den Flurstücken Nr. 1612 und 1613 soll weiterhin als Angebotsplanung, d.h. hier entsteht keine Bauverpflichtung, beibehalten werden. Diese Festsetzung folgt dem Planungsziel der angemessenen Ausnutzung der vorhandenen Potentiale des Gebietes mit guten infrastrukturellen Rahmenbedingungen und der Stärkung der Wohnnutzung in diesem innenstadtnahen Bereich. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach Norden mit Anbindung an die innere Erschließung vorgesehen.

Einwender 4 (14.02.2012):

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

Die festgesetzte Anordnung der überbaubaren Flächen in diesem Bereich folgt dem Planungsziel der angemessenen Ausnutzung der vorhandenen Potentiale des Gebietes mit guten infrastrukturellen Rahmenbedingungen und der Stärkung der Wohnnutzung in diesem innenstadtnahen Bereich. Zudem wird durch die potentiell mögliche Ausrichtung der Wohninnen- und Wohnaußenräume sowie der geneigter Dachflächen die sinnvolle energetischen Nutzung der Sonne ermöglicht. Nachteile für die Nutzung und Vermarktung sonstiger Grundstücke, z.B. durch ggf. im Vorfeld vermeidbare Verschattungen aufgrund zu dicht vorgelagerte Gebäude, bestehen nicht. Die Verlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für rückwärtige Grundstücke von der Nordost- an die Südwestseite ist ebenfalls ein Ergebnis der Abstimmung mit den Eigentümern. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorgaben zur Aufteilung neuer Baugrundstücke getroffen. Die in den nicht rechtswirksamen Gestaltungsplänen dargestellten Aufteilungen zeigen nur eine entsprechende Möglichkeit.

Einwender 5 (18.02.2012):

5. *Siehe Einwender 2 (parallele Baugrenze)*

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

Einwender 6 (17.02.2012)

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

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Einwender 4.

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

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

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

Lunge“ für die derzeitigen Anrainer. Der Bedarf an neuem Bauland sei daher anders zu decken, auf eine Beseitigung und Versiegelung der Grünflächen zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung

Für das Baugebiet im Bereich Feldstraße/ Eckendorfer Straße (Teil der ehemaligen Großgärtnerei Storbeck) ist im Oktober 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/30.01 „Feldstraße/ Petristraße“ beschlossen worden. Im Juli 2012 erfolgte die 2. Offenlage des Entwurfs. Der Satzungsbeschluss wurde im November 2012 gefasst. Die Vermarktung der Flächen ist bereits angelaufen. Gleichwohl ist u.a. aufgrund der innenstadtnahen Lage, der Nähe zu leistungsfähigen Verkehrsanbindungen für öffentliche und private Verkehrsmittel sowie der Einschätzungen privater und städtischer Wohnungsmarktbeobachter von einer guten Vermarktbarkeit auszugehen. Grundsätzlich folgt die Planung dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Diese Einschätzungen sind vom Grundsatz her auf die Situation des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ übertragbar. Hinsichtlich der Bauformen ist jedoch festzustellen, dass im Bebaungsplan Nr. III/3/30.001 „Feldstraße/ Petristraße“ innerstädtische Wohnformen wie Reihenhäuser, Stadtvillen, Splitt-Level-Typen usw. angestrebt sind. Im Vergleich hierzu sind im vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 u.a. durch die Anordnung der überbaubaren Flächen vorrangig neue Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. D.h. eine Konkurrenzsituation zwischen den beiden Baugebieten ist somit in der Vermarktung nur bedingt gegeben.

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

7.2.

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

Hinsichtlich einer ersatzpflichtigen Abwertung der vorhandenen Bebauung ist festzustellen, dass ein Bebauungsplan durch ein vom Gesetzgeber hinsichtlich der Abwicklung vorgegebenes Bauleitplanverfahren geändert werden kann, in dessen Rahmen neben der Öffentlichkeit die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind. Die jeweils einzuhaltenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW bleiben hiervon unberührt und sind einzuhalten. Darüber hinaus handelt es sich in dem vorliegenden Plangebiet um eine innenstadtnahe Situation, in der mit temporären und teilweisen Verschattungen durch benachbarte Gebäude und mit einer gegenseitigen Einsehbarkeit vieler Grundstücksbereiche üblicherweise zu rechnen ist. Mit Rücksicht auf die östlichen Gartenbereiche der Feldstraße 4 und 6 werden in Abstimmung mit den Eigentümern der angrenzenden Flurstücke Nr. 2041 und 2042 die überbaubaren Flächen gegenüber dem Entwurf der 1. Offenlage von 3,0m auf nunmehr 5,0m abgerückt. Zudem wurde die an das Grundstück Feldstraße 4 östlich angrenzende überbaubare Fläche von 18,0m Tiefe auf 12,0m Tiefe zurückgenommen.

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Baumbestand von Seiten des Umweltamtes auf seine Erhaltungswürdigkeit überprüft. Da der betroffene Baum bereits nicht ganz fachgerecht beschnitten wurde und durch seinen Habitus keine straßenraumprägende Wirkung entfalten kann auf eine Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern verzichtet werden.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die mögliche Zunahme der KFZ-Verkehre sowie deren Bewegungsrichtungen führt auch nach erneuter Betrachtung der örtlichen und überörtlichen Situation auf den

das Plangebiet umgebenden Straßen nicht zu relevanten Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen entsprechen denen innerstädtischer Verkehrswege in vergleichbaren Lagen.

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

7.5

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Namensgebung neuer Straßen ist, wie bereits zum Vorentwurf ausgeführt, nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

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

Einwender 8 (26.02.2012, gleicher Text am 27.02.2012 online):

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

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

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

- 8.2a *Siehe 7.2 (zur Bebauung nordöstlich der Häuser Feldstraße 4, 6 und 8)*

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 7.2

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

8.2b

(Siehe 7.4) Es bestünde aus verkehrlicher Sicht eine völlige Überlastung der Feldstraße. Die vorliegende Planung bevorzuge umfassend die Finkenstraße gegenüber der Feldstraße. Es wird daher angeregt, verschiedene Maßnahmen zu treffen die geeignet sind, den Verkehr zu verteilen. Es sei grundsätzlich darauf hinzuwirken, das keine Erhöhung des auf der Feldstraße bestehenden Gefahrenpotentials entsteht und dass vorrangig auf rücksichtsvolles Verhalten von Verkehrsteilnehmern spekuliert wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 7.4

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

- 8.3 *Die Namensgebung der zu bebauenden Straßen sollte sich an dem vorgegebenen, historischen Rahmen der Straßennamen orientieren. In der Örtlichkeit spiegeln die Namen die alte Geschichte der Stadt Bielefeld als Leinen- oder auch Leineweber-Stadt wieder. Sollte dies nicht ein Ansporn sein, dem 5. Kanton eine weitere Erinnerung an seine Ursprünge zukommen zu lassen?*

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 7.5

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

Einwender 9 (26.02.2012):

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

Stellungnahme der Verwaltung

Vor dem Hintergrund der gleichmäßigen Begünstigung der Flurstücke Nr. 2041/2042 und des Flurstücks Nr. 2100 ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m Breite mittig auf die Grenze zwischen den Flurstücken 2041 und 2100 zu legen.

Einwender 10 (26.02.2012):

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

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 7.1.

Durch die Aufgabe der Vorhaltung der bisherigen Flächen für die Gemeinbedarfsnutzung Schule können die Flächen einer neuen, sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. In der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich entsprechend um die Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung in diesem Gebiet. Aus der Sicht der Stadt wird die Vermarktungssituation bzw. Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum für die im Plangebiet vorgesehenen neuen Einzel- und Doppelhäuser als gut eingeschätzt. An der Bauleitplanung sowie deren Inhalte ist festzuhalten.

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

Der Klärung des Bedarfs neuer Schul- und Gemeinbedarfsnutzungen ist somit vor und parallel zu diesem Bauleitplanverfahren intensiv geprüft worden. Dies war zuletzt im Mai 2012 aus Anlass dieser Einwendung. Hierbei wurde erneut kein weiterer Bedarf festgestellt. Der Bebauungsplan mit den Zielsetzung der Schaffung von Wohngebieten soll entsprechend des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahre 2008 aufgestellt werden.

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die derzeitige Überarbeitung der bisherigen, maßgebenden Planung aus dem Jahre 1965 berücksichtigt den Bestand und hat darüber hinaus das Ziel, eine aus heutiger Sicht geeignet erscheinende nachhaltige, städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die für eine Umsetzung erforderlichen Schritte werden erfolgen, sobald die neuen planerischen Grundlagen durch die notwendigen politischen Beschlüsse verbindlich bestätigt sind. Der konkret angesprochene Anschluss an die Feldstraße war bereits im Ursprungsplan festgesetzt und wird nach Prüfung von Alternativen auch weiterhin für sinnvoll erachtet. Aus planungsrechtlicher Sicht wird dieser daher auf Bebauungsplanebene zunächst durch Festsetzungen gesichert. Auf Ebene der Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Anbindung des inneren Plangebiets an die Feldstraße, wie im Entwurf zur 2. Offenlage umgesetzt, befürwortet. Auf Grundlage der zu beschließenden Bauleitplanung können dann Verkaufsverhandlungen zwischen

Stadt bzw. Erschließungsträger und Eigentümern, deren für die Erschließung notwendigen Flächen sich noch nicht im Eigentum der Stadt befinden, geführt werden.

10.1e

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

Stellungnahme der Verwaltung

Bei Grabeland handelt es sich in den meisten Fällen um eine Zwischennutzung auf Flächen, die auf Flächennutzungsplan- oder Bebauungsplanebene eigentlich anderen Nutzungen wie z.B. überörtlichen Straßen, öffentlichen Grünflächen oder eben wie hier Gemeinbedarfsflächen vorbehalten waren. Die bauleitplanerischen Zielsetzungen stehen zunächst im Vordergrund und sind bindend. Gleichwohl sieht die Stadt im vorliegenden Fall ihre Rolle als Unterstützer bei der Suche nach geeignetem Ersatz, eine zusammenhängende Fläche für Grabelandflächen als kompletter Ersatz für die Grabelandbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes konnte jedoch bislang nicht gefunden werden.

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die zum Erhalt relevanten Bäume wurden eingemessen und samt Schutzbereich zum Erhalt festgesetzt. Der neu konzipierte Bebauungsplan beinhaltet zudem für das innere, bislang weitgehend unbebaute Plangebiet die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser, eine Grundflächenzahl GRZ von max. 0,4 (d. h., es dürfen max. 40% der Grundstücksfläche bebaut werden), straßenbegleitend festgesetzte Einzelbäume sowie eine zur 2. Offenlage nochmals vergrößerte und zukünftig festgesetzte öffentliche Grünfläche. Eine Durchgrünung des inneren Plangebiets ist somit in verschiedener Hinsicht ausdrücklich planungsrechtlich gewollt und durch Festsetzungen vorgegeben.

Die im Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 getroffenen Festsetzungen und Regelungen werden als ausreichend und geeignet erachtet, das Baugebiet zu durchgrünen und

dem Bestand vorhandener Bäume angemessen zu entsprechen. Ein weiterführender Plan hinsichtlich des Umgangs mit den vorhandenen Bäumen/ Baumstrukturen wird nicht für erforderlich gehalten.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Zur 2. Offenlage erfolgen grobe Kostenschätzungen der Stadt, die unter den *Finanziellen Auswirkungen* in der Beschlussvorlage und der Begründung aufgeführt werden. Genaue Kosten sind erst auf der Grundlage der konkret auszuführenden Inhalte, Größen und Standards ermittelbar und muss zudem sehr nah zum Zeitpunkt der Umsetzung erfolgen.

Eine belastbare Kostenermittlung erfolgt somit erst im Rahmen der Umsetzung der Planungen.

Abschließend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine detaillierte Berechnung dieser Kosten nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist.

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

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

größeren Straßenbreite im unmittelbaren Einmündungsbereich nördlich der Bleichstraße soll daher für die Unterbringung dies insgesamt begünstigender Gestaltungselemente ausdrücklich festgehalten werden.

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

Die Einmündungssituation für Kraftfahrzeuge von privaten Grundstücken auf die Bleichstraße stellt insgesamt eine Situation dar, die grundsätzlich seitens der Fahrzeugführer mit besonderer Vorsicht zu erfolgen hat. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Situation, die im heutigen, insbesondere innerstädtischen Straßenverkehr durchaus üblich ist. Gleiches gilt für die Tatsache, dass sich, so wie z.B. auch im gesamten Verlauf der Bleichstraße, auf denen den Grundstückzufahrten gegenüberliegen Straßenseiten Einmündungsbereiche anderer Straßen befinden. Insgesamt handelt es sich bei der angesprochenen Situation daher nicht um einen Einzelfall, der einer besonderen Behandlung bedarf.

An den im Bebauungsplan bereits im Entwurf zur 1. Offenlage vorgesehenen Zu- und Abfahrtsbereichen zum Baugebiet wird festgehalten.

- 10.2e *Es wird aus fachlichen und finanziellen (Gebührenrelevanz) Aspekten als nicht sinnvoll erachtet, dass vor Errichten des entsprechenden Rückhaltebeckens (RRB) Am Finkenbach ein provisorisches RRB für einen Zeitraum von nur ca. 2 Jahren im Bereich des Plangebiets vorgesehen wird. Aufgrund der geologischen Verhältnissen ist mit nassen Kellern zu rechnen. Daher ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass Keller nur als wasserdichte Wanne gebaut werden dürfen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich des Behandlung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers wird in der Begründung der 1. Entwurfs-Fassung des Bebauungsplans vom November 2011 ausgeführt, dass die Sanierungsmaßnahmen des Finkenbachs voraussichtlich im Jahre 2012 abgeschlossen sein werden und damit eine ortsnahe Einleitung möglich ist. Nach derzeitigem Stand wird sich die Fertigstellung in die erste Jahreshälfte 2013 verschieben. Eine entsprechende Entwässerungsmöglichkeit ist somit gegeben.

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

Aufgrund der extern durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung und der bisherigen bzw. zukünftig vorgesehenen Begleitung der Fachämter der Stadt Bielefeld, sowie aufgrund der nunmehr vorliegenden Untersuchungsergebnisse und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen bzw. getroffenen Hinweise sind die artenschutzrechtlichen Belange umfassend und ausreichend berücksichtigt. Über alle bisherigen Vorgänge und Ergebnisse wurde die Öffentlichkeit u.a. anhand der Unterlagen zum Entwurf der 1. Offenlage und darüber hinaus durch zahlreiche Gespräche mit der Verwaltung während des gesamten bisherigen Bebauungsplanverfahrens informiert. Weitere Untersuchungen und Regelungen sind nicht erforderlich. Die für den Artenschutz notwendigen Maßnahmen werden nun nicht mehr als Hinweise im Anhang der Bebauungsplanfestsetzungen dargestellt sondern als Festsetzung gemäß §9 (1a) BauGB in den textlichen Festsetzungen übernommen. Die Belange des Artenschutzes sind aus Sicht der Stadt ausreichend berücksichtigt.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die genaue Parzellierung und damit auch die genaue Anzahl der Wohneinheiten wird sich erst im Zuge der Vermarktung ergeben. Zumal derzeit nicht gesagt werden kann, welche privaten Flächen parallel mit zur Vermarktung kommen und wie sich

dies auf die Erschließungskosten im Detail auswirken wird. Maßgebend und im Bestreben aller Beteiligten wird bzw. muss letztendlich sein, Wohngebäude auf privaten Grundstücken zu realistischen, marktüblichen Preisen errichten zu können. Die Einnahmen der Stadt sind hierbei aktuell weder aus den bereits mehrfach ausgeführten Gründen bezifferbar, noch ist dies öffentlich zu machen, noch ist dies Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

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

B.3

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

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

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

B.3.1 Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB

Evangelische Petrikirchengemeinde (01.03.2012):

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

KFZ-Fahrer, kommend aus der inneren, befahrbaren Wohnstraße, würden über ein verengtes Straßenstück auf die bereits als verkehrsberuhigt ausgebaute Feldstraße einmünden. Hier müssen sie im 90° Winkel auf die Feldstraße mit ihrem Durchgangsverkehr und den parkenden Kraftfahrzeugen einbiegen. Neben einer möglichen Stop-Schild-Regelung werden allein schon diese Gegebenheiten dazu führen, dass ein Einmünden nur in sehr stark verlangsamter Fahrgeschwindigkeit möglich ist. Was bliebe wäre ein gewisses Gefahrenpotential, wenn die Kinder der Kindertagesstätte beim Bringen und Abholen die Feldstraße überqueren. Aber dieses Gefahrenpotential besteht bereits jetzt und sollte auch zukünftig möglichst vermieden werden, indem das Bringen und Abholen auf der Straßenseite der Kindertagesstätte erfolgt. Dies liegt jedoch nicht im Einflussbereich des hier betrachteten Bebauungsplanes, sondern im Verhalten der jeweiligen Eltern.

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

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

B.3.2 Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB

Lfd. Nr.	Vorschlag
1	<p><u>Umweltplanung</u></p> <p>Im Kronentraufenbereich zu erhaltender Bäume sind keine Baufenster festzusetzen.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche ist u.a. zum Erhalt des potentiellen Bruthabitats der Nachtigall nach Süden um den Grundstücksanteil des städtischen Flurstücks Nr. 1533 zu erweitern. Hierdurch ergibt sich aufgrund der Verringerung der Bauflächen eine Neuberechnung der diesbezüglichen Kosten.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind festzusetzen und nicht als Hinweis aufzuführen. Nach Durchsicht der gutachterlichen, artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zudem aufgrund zusätzlicher städtischer Ortsdaten und Erfahrungswerte einzelne Aspekte angepasst.</p> <p>Die Artenwahl der straßenbegleitenden Einzelbäume wird zugunsten einer geringeren Verschattung auf kleinkronige Laubbäume beschränkt, ein gewisser gleicher Rhythmus bei der Pflanzung ist, soweit dies die örtlichen Gegebenheiten zulassen, anzustreben. Bei der Eingrünung von Stellplätzen sind ebenfalls kleinkronige, standortgerechte Laubbäume, anstatt Bäume 2. Ordnung vorzusehen.</p>
2	<p><u>Umweltplanung</u> Niederschlagswasser, Keller (...)</p> <p>Die für die Behandlung des nicht verunreinigten Niederschlagswasser erforderlichen Sanierungsmaßnahmen am Finkenbach sind voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2013 abgeschlossen.</p> <p>Zur Vermeidung von baulichen Schäden durch ggf. hohe Grundwasserstände wurde ein Hinweis für die Anlage von Kellern, Kellerschächten, Kellerfenstern und den Anschluss von Hausdrainagen aufgenommen.</p>
3	<p><u>Umweltplanung:</u> Schutz für Verkehrslärm</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Belastung wurden in den parallel zur Bleichstraße in 40m Tiefe und parallel zur Feld- sowie Finkenstraße in 30m Tiefe festgesetzten WA-Gebieten zu Innenraumpegeln ergänzende Festsetzungen zum Schutz getroffen sowie zugehörige Erläuterungen in der Begründung vorgenommen. Zum besseren Verständnis wurden in die Begründung Auszüge aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 der Stadt Bielefeld eingefügt.</p>

4	<p><u>Umweltplanung</u> Störfallbetriebe</p> <p>Eintrag hinsichtlich Störfallbetriebe, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des durch die Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) empfohlenen pauschalen Achtungsabstands von 1500m/Radius zu einem Lagerstandort mit Gefahrgut (Chlor) an der Eckendorfer Straße 10 liegt. Aufgrund einer verwaltungsinternen Überprüfung und der damit verbundenen Verringerung des Achtungsabstands auf einen 500m/Radius ist das Plangebiet nicht betroffen.</p>
6	<p><u>Umweltplanung:</u> Energieeffizienz, Klimabelange</p> <p>Zu Energieeffizienz werden Erläuterungen zur ortsabhängigen Ausrichtung der vorgesehenen Gebäude zur Sonne aufgenommen. Ferner sollen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zur Vermeidung einer möglichen Verschattung angrenzender Wohnhäuser anstatt mittelgroßer Bäume (2. Ordnung) lediglich kleinkronige Laubbäume zugelassen werden. Um eine größere Flexibilisierung bei der Anlage der privaten Grundstücksbereiche zu erzielen, wird die Möglichkeit des Verschiebens der Baumstandorte von maximal 3,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 5,0 m erhöht.</p> <p>Zu Klimabelangen erfolgen in der Begründung ergänzende Ausführungen.</p>
7	<p><u>Umweltplanung:</u> Stadtklima, Luftreinhaltung</p> <p>Unter Punkt 4.7 <i>Belange des Umwelt- und Naturschutzes</i> der Begründung wurden Aussagen zum Stadtklima und zu Luftschadstoffen ergänzt.</p>
8	<p><u>Stadtgestaltung und Denkmalschutz:</u> Hinweis zu Erdarbeiten</p> <p>Ein entsprechender Hinweis im Umgang mit kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>
9	<p><u>Werbeanlagen</u></p> <p>Unter den örtlichen Bauvorschriften wurden Festsetzungen und Ausführungen zu Werbeanlagen aufgenommen.</p>
10	<p><u>Brandschutz:</u> Löschwasserversorgung</p> <p>Von einer ausreichenden Sicherung der Löschwasserversorgung ist aufgrund einer aktuellen Rohrnetzberechnung der Stadtwerke Bielefeld GmbH im einfachen Verfahren auszugehen. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Zuge der Planumsetzung. Die genannten Anforderungen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Erreichbarkeit von Gebäuden mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen ist durch die neuen Straßen gegeben. Ergänzende Regelungen in Bezug auf die jeweiligen Einzelgrundstücke bzw. Bauvorhaben erfolgen ggf. im Baugenehmigungsverfahren. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf eingegangen.</p>

	<p>Das Erfordernis einer weitergehenden Behandlung auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung ist insgesamt nicht erkennbar.</p>
11	<p><u>Verkehr</u>: innere Erschließung, Einmündung Feldstraße, Sichtfelder</p> <p>Die innere Erschließung ist von 5,5m auf 6,0m zu verbreitern. Die Einmündung auf die Feldstraße ist auf 5,0m zu verringern und zur besseren Verwertung der Restfläche auf die Nordseite des betroffenen Flurstücks 231 zu verlegen. Sichtfelder an der Einmündung zur Bleichstraße sind freizuhalten.</p>
12	<p>Vorgartenbereiche als Angsträume</p> <p>Durch die Gestaltung der Vorgärten u.a. mit Garagen, Carports und nicht überdachten PKW-Stellplätzen sowie Eingrünungen können schlecht einsehbare Bereiche entstehen. Die soziale Kontrolle ist hier somit ggf. verringert, ‚Angsträume‘ könnten die Folge sein. Aufgrund einer gesonderten Betrachtung wurde in der Begründung unter Punkt 4.5 <i>Belange des Orts- und Landschaftsbildes</i> eine entsprechende Ergänzung vorgenommen. Besondere Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplans erscheinen nicht erforderlich.</p>
13	<p><u>Finanzielle Auswirkungen</u></p> <p>Die Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes wurden aktualisiert. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p>
14	<p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden an den aktuellen Stand angepasst. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind hiermit keine inhaltlichen Änderungen oder Änderungen der Rechts- oder Abwägungsgrundlagen verbunden.</p>
15	<p><u>Sonstige Inhalte</u></p> <p>Zudem werden der Nutzungsplan, die Festsetzungen und die Begründung um weitere Informationen zu Sachverhalten ergänzt, die in den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(2)/4(2) BauGB mitgeteilt wurden. Ferner werden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die der Klarstellung und der redaktionellen Überarbeitung dienen.</p>