

## Anlage

<b>A</b>	<p><b>220. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“ und Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3</b></p> <p>- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Planungsstand: Entwurf Mai 2013</p>
----------	--

Allgemeines:

Der 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 2011 haben die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss den Bebauungsplanvorentwurf des Teilplans 3 beraten und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB die 220. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld zur Darstellung einer gemischten Baufläche an der Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße einzuleiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 15.11.2011 im Rochdale-Raum (Großer Saal, Altes Rathaus) am Niederwall 25 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Herbst/Winter 2011/2012 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. Die Nummerierung der Stellungnahmen in den Tabellen A.1 und A.2 erfolgt fortlaufend, um die Nachvollziehbarkeit in der Beschlussvorlage zu erleichtern.

<b>A.1</b>		
<b><u>Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</u></b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:</b>
1	<p>Eigentümer des Flurstücks 540, Loebellstraße 5 (Schreiben von 14.11.2011)</p> <p>Der Eigentümer regt an, dem Flurstück 540 in der hinteren Hälfte im gleichen Verhältnis Stellplätze und versiegelte Fläche zu ermöglichen oder festzulegen wie bei Flurstück 539.</p>	<p>Grundsätzliches städtebauliches Ziel für die Garten- und Innenhofbereiche in den Teilflächen des Wohngebiets ist die möglichst weitgehende Freihaltung der Flächen vor weiterer Inanspruchnahme und Versiegelung. Die vorhandenen Grün- und Gartenstrukturen in den Hofinnenbereichen stellen ein wesentliches Merkmal der hochwertigen Wohngebietsstrukturen des Plangebiets dar. Sie sollen erhalten bleiben.</p> <p>Bereits der Bebauungsplanvorentwurf enthält den grundsätzlichen Regelungsvorschlag, Stellplätze, Garagen und Carports auf die überbaubaren Flächen zu begrenzen. Um angemessen auf den bestehenden Parkdruck reagieren zu können, können darüber hinaus</p>

	<p>bis zu maximal zwei Stellplätze je Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.</p> <p>Eine Ausnahme bzw. einen Sonderfall von diesem Ausschluss von Stellplätzen in den Garten- bzw. Innenhofbereichen stellte bislang das Flurstück 539 dar. Hier ist im Bestand bereits eine umfangreiche Stellplatzfläche vorhanden. Die Stellplatzanlage mit 14 Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Loebellstraße 3 wurde 1975 von Seiten der Stadt Bielefeld im Rahmen einer Nutzungsänderung gefordert. Diese Stellplatzfläche ist daher im Rahmen der Vorentwurfsüberlegungen zunächst berücksichtigt worden.</p> <p>Das Ziel der Bewahrung von Gestaltqualität im (halb-) öffentlichen Raum sowie der Freihaltung der Innenhofbereiche von weiterer Bebauung und Stellplätzen steht hierbei dem zu konstatierenden Parkraumdruck in dem gewachsenen Gebiet teilweise konfliktreich gegenüber.</p> <p>Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Planungsziele soll nunmehr auf die Festsetzung von Stellplatzflächen in den Hofinnenbereichen insgesamt - d.h. auch für das Grundstück Loebellstraße 3 - verzichtet werden. Eine in der gewachsenen Nachbarschaft ggf. unverhältnismäßige Festsetzung von Flächen für Stellplätze sowie die Schaffung von Vorbildern soll vermieden werden. Für das Plangebiet kann insgesamt nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Nutzungsänderungen (i.d.R. eine Nutzungsänderung von Wohnraum in Bürofläche o.ä.) vorgenommen wurden bzw. im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans noch erfolgen. Diese Vorhaben weisen häufig zwar einen entsprechenden, teilweise höheren Stellplatzbedarf als für Wohngebäude auf. Um den erforderlichen Stellplatzbedarf unterbringen zu können, ist neben der Unterbringung auf den Grundstücken selbst grundsätzlich beispielsweise die Realisierung von Stellplätzen in Tiefgaragen möglich. Zudem können insbesondere die erforderlichen gewerblichen Stellplätze bei der Stadt abgelöst werden.</p> <p>Bei dem Gebäude Loebellstraße 3 handelt es sich um ein Baudenkmal. Bauliche Veränderungen im Bestand zur Deckung des Stellplatzbedarfs sind somit langfristig realistisch nicht umsetzbar. Für die Stellplatzfläche des Grundstücks Loebellstraße 3 gilt jedoch weiterhin der Bestandsschutz. Zudem wird nochmals auf eine mögliche Ablösung der Stellplätze verwiesen.</p>
--	--

		<p>Der Anregung soll daher insgesamt nicht gefolgt werden. Zudem soll auf die Vorgabe einer Stellplatzanlage für das Grundstück Loebellstraße 3 verzichtet werden. Vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes für die Stellplatzanlage sowie der anderweitigen Möglichkeiten zur Realisierung des Stellplatzbedarfs wird die Vorgehensweise in Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belagen gegen- und untereinander insgesamt für vertretbar gehalten. Ein weitergehender Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht nicht.</p>
	<p>Zudem sollen für das Haus auf Flurstück 540 (Loebellstr. 5) Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei geringerer Dachneigung als 35° ermöglicht bzw. festgeschrieben werden.</p>	<p>Die Vorgaben zur Dachgestaltung, d.h. zu Dachneigung, zulässigen Dachaufbauten etc. stellen bestandsorientierte, rahmensetzende Vorgaben dar. Gerade Neubauten sollen sich durch diese Regelung in den bebauten Zusammenhang einfügen. Hierbei erfolgen die Vorgaben straßenabschnittsweise abgestimmt auf die direkte Nachbarschaft.</p> <p>Die Vorgaben zu Dachaufbauten etc. sollen gewährleisten, dass Dach und Traufe weiterhin als wesentliche Gestaltungselemente erkennbar sind. Es soll vermieden werden, dass optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht. Gerade bei flach geneigten Dächern besteht die Gefahr, dass sich Dachaufbauten etc. baulich-visuell nicht unterordnen.</p> <p>Um angemessen auf die weitgehend realisierte Bebauung im Plangebiet reagieren zu können, enthält der Bebauungsplan darüber hinaus eine Abweichungsmöglichkeit für die Vorgaben zur Dachgestaltung für den vorhandenen Gebäudebestand. Sachgerecht und einzelfallbezogen kann über die Abweichung von den Gestaltungsvorgaben entschieden werden.</p> <p>Der Anregung wird daher nicht gefolgt. Eine - ggf. unverhältnismäßige - Sonderregelung für einzelne Gebäude soll vermieden werden.</p>
2	<p>Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 15.11.2011 (siehe auch Anlage A.1)</p> <p>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 3 erläutert.</p> <p>Folgende Themenbereiche wurden von den Bürgerinnen und Bürgern angesprochen:</p>	
2.1	Es wird gefragt, warum der Plan überhaupt	Langfristiges städtebauliches Ziel der Stadt

	<p>aufgestellt wird, eine gemischte Nutzungsstruktur an der Detmolder Straße wird hinterfragt.</p>	<p>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.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan, der die Möglichkeit zur Realisierung gemischter Nutzungsstrukturen langfristig offenhalten soll. Die Vorgabe wird insgesamt für vertretbar und angemessen gehalten. An der Festsetzung als Mischgebiet für die erste Baureihe an der Detmolder Straße soll festgehalten werden.</p>
2.2	<p>Die Grenze des Bebauungsplangebiets entlang der Spiegelstraße wird hinterfragt.</p> <p>Zudem wird gefragt, warum die südwestlichen Teilflächen mit in die Planung einbezogen worden seien.</p>	<p>Die Grenzen des Bebauungsplangebiets orientieren sich zunächst an den Grenzen des ehemaligen Durchführungsplans. Zudem zeichnet sich das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/44/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ durch eine gewisse bauliche und funktionale Homogenität, eine ähnliche Problemstellung sowie eine gleichlautende städtebauliche Zielvorstellung für die langfristige Entwicklung aus. Diese Aspekte spielen bei der Abgrenzung des Gesamtgeltungsbereichs eine zentrale Rolle. Dieser ist im Ergebnis orientiert an den Straßenzügen bzw. flurstücks konkret abgegrenzt worden.</p> <p>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 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.</p>

		<p>Auch die jeweiligen Geltungsbereiche der zwei Teilpläne 1 und 3 sollen im Laufe des Bebauungsplanverfahrens orientiert an den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets zurückgenommen werden. Der Geltungsbereich des Teilplan 3 wird entsprechend zum Entwurf angepasst.</p>
2.3	<p>Es wird angemerkt, dass Fotovoltaikanlagen grundsätzlich störend seien.</p>	<p>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.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, Solaranlagen im Plangebiet auf die Dachflächen der Hauptbaukörper zu begrenzen, um keine ggf. nachteiligen optischen Wirkungen im Straßenraum auszulösen. Zudem sind Solaranlagen parallel zur Dachfläche und nicht evtl. aufgeständert anzuordnen. Es wird daher vorgeschlagen, entsprechende gestalterische Vorgaben zum Entwurf in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf die Denkmale und die besondere Bedeutung auch der Umgebung von Denkmalen sowie die entsprechenden denkmalrechtlichen Bestimmungen wird ergänzend verwiesen. Eine derartige Festsetzung wird in Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander für angemessen angesehen.</p>
2.4	<p>Die Lage am Hang des Teutoburger Walds sowie die Ausrichtung der Gebäude sei aus solarenergetischen Erwägungen grundsätzlich schwierig, Fotovoltaikanlagen seien daher grundsätzlich nicht sinnvoll. Ergänzend wird angeregt, das solarenergetische Potenzial im Plangebiet zu untersuchen.</p>	<p>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 be-</p>

		<p>stehen 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.</p> <p>Die Errichtung von Fotovoltaik- sowie solarthermischen Anlagen liegt im Ermessen der privaten Grundstückseigentümer. Eine weitergehende Untersuchung bzw. weitergehender Regelungsbedarf werden auf Ebene des Bebauungsplans nicht gesehen.</p>
2.5	<p>Es wird kritisiert, dass die Lärmsituation noch nicht untersucht worden sei. Artenschutz- und Denkmalbelange würden untersucht, aber erst zum Entwurf ausgearbeitet werden.</p>	<p>Ziel der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB ist das Sammeln des erforderlichen Abwägungsmaterials.</p> <p>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.</p> <p>Die eingegangenen Informationen, Anregungen und Einschätzungen werden zum Entwurf geprüft und ausgewertet, die Ergebnisse ggf. erforderlicher Fachgutachten können ebenfalls in den Planentwurf eingearbeitet werden. Der Planentwurf wird dann für die Dauer eines Monats öffentlich nach § 3 (2) BauGB ausgelegt. Hier besteht für die Öffentlichkeit und die Fachbehörden nochmals die Möglichkeit, Stellung zu nehmen.</p>
2.6	<p>Es wird gefragt, ob die zusätzliche Staubbelastung an der Detmolder Straße untersucht worden sei.</p>	<p>Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für die erste Baureihe an der Detmolder Straße (etwa 20 m Entfernung von der Detmolder Straße) nicht ohne weiteres sichergestellt. Es wird davon ausgegangen, dass der zulässige Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) überschritten wird. Für den Prognosezeitraum 2020 ist von einer gleichbleibend hohen NO<sub>2</sub>-Belastung auszugehen.</p> <p>Die gemischten Nutzungsstrukturen an der Detmolder Straße einschließlich der dort vorhandenen Wohngebäude und Wohnungen bestehen bereits heute. Durch die Planaufstellung erfolgt keine bauliche Nachverdich-</p>

		<p>tung, 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.</p> <p>Für das Mischgebiet ist vorgesehen, das Wohnen in den Erdgeschosszonen der Gebäude einzuschränken. 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.</p> <p>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 nicht für erforderlich gehalten. Weitergehender Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung wird ebenfalls nicht gesehen.</p>
2.7	Es wird kritisiert, dass die 10-Tages-Frist zur Abgabe weiterer Stellungnahmen zu kurz sei.	<p>Ziel der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist einerseits die Information über wesentlichen Sinn und Zweck der Planung. Auf der anderen Seite soll das erforderliche Abwägungsmaterial gesammelt werden.</p> <p>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</p>



		<p>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.</p> <p>Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Fachgutachten etc. wird der Planentwurf dann für die Dauer eines Monats öffentlich nach § 3 (2) BauGB ausgelegt. Hier besteht nochmals für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellung zu nehmen. Insgesamt werden die Möglichkeiten der Öffentlichkeit, Stellungnahmen abzugeben, als ausreichend erachtet.</p>
2.8	<p>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.</p>	<p>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 bzw. werden orientiert an den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets zurückgenommen.</p> <p>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.</p> <p>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 Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) vorbereitet bzw.</p>

		<p>verursacht werden. Der Bebauungsplan soll dagegen dazu beitragen, den heutigen Stand zu sichern und eine übermäßige Nachverdichtung zu vermeiden.</p> <p>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.</p>
2.9	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Für die Teilflächen südwestlich der Richard-Wagner-Straße bzw. 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.</p> <p>In dem Planbereich 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 errichtet worden ist, das über mehr als vier Wohneinheiten verfügt, genießt dieses weiterhin (passiven) Bestandschutz. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden erst bei Änderungen im Bestand bzw. bei Neubauten wirksam.</p> <p>Insgesamt wird die Vorgabe unter Abwägung</p>


		der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und verhältnismäßig angesehen.
2.10	Die Höhe und auch die städtebauliche Wirkung eines Gebäudes an der Spiegelstraße werden kritisiert.	<p>Die Planung verfolgt das Ziel, das Ortsbild zu schützen und einer zu starken Verdichtung vorzubeugen. Die Einheitlichkeit des Ortsbilds beeinträchtigende Ausreißer sollen verhindert werden. Gleichzeitig wird den Grundstückseigentümern eine ausreichende Flexibilität für An-/Umbauten und ggf. Neubauten eingeräumt.</p> <p>Die Planung erfolgt dabei bestandsorientiert und berücksichtigt die spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Straßenzüge. Zum Planentwurf werden konkrete Höhenvorgaben in Form von Trauf- und Firsthöhen erarbeitet. Diese bestimmen in den dicht bebauten Strukturen das Bild des Straßenraums. Sie sind insbesondere straßenseitig wahrnehmbar und städtebaulich wirksam.</p> <p>In Ergänzung mit den sonstigen planungsrechtlichen Vorgaben (u.a. Zahl der Vollgeschosse, überbaubare Flächen) wird insgesamt davon ausgegangen, dass das Ortsbild belastende Ausreißer durch die Vorgaben des Nutzungsplans verhindert werden können. Gleichzeitig wird Eigentümern und möglichen Bauherren ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt.</p>
2.11	Auf die schwierige und vorbelastete Lärmsituation wird hingewiesen. U.a. stellen die Bielefelder Innenstadt und auch der Ravensberger Park mit ihren Veranstaltungen Lärmquellen dar.	<p>Die Stellungnahme und die Betroffenheit der Anwohner in Bezug auf die Lärmsituation werden 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.</p> <p>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.</p> <p>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 an-</p>

		<p>derweitige Veranstaltungen jedoch maßgeblich zur Attraktivität und zur Identifikation mit einer Stadt bei.</p>
2.12	<p>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.</p> <p>Zudem wird ein steigender Parkdruck bei Ausweisung eines Mischgebiets an der Detmolder Straße befürchtet. Es wird ange-regt, die Stellplätze in die Gärten zu ver-lagern.</p>	<p>Die Hinweise zu dem sog. „Schleichverkehr“ werden 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.</p> <p>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. Schwierigkeiten der Unterbringung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen sind bekannt. Hier stehen sich die Ziele der Wahrung der Gestaltqualität im öffentlichen und halböffentlichen Raum und der Unterbringung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen im Plangebiet teilweise konflikt-reich gegenüber.</p> <p>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 erforderliche gewerbliche Stellplätze bei der Stadt abgelöst werden.</p> <p>Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der im öffentlichen Raum wirksamen Vorgartenbereiche sowie der i.W. durch private Garten-nutzungen geprägten Innenbereiche sollen Stellplätze, Garagen und Carports auf den</p>

	<p>Baugrundstücken im WA demgegenüber insgesamt jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.</p> <p>Die Verkehrs- und Lärmbelastung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soweit erforderlich untersucht, die Ergebnisse fließen in die Entwurfsfassung ein.</p> <p>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 werden an das Amt für Verkehr als verantwortlichem Ansprechpartner herangetragen, ggf. können ergänzende verkehrslenkende Maßnahmen etc. geprüft werden.</p>
--	--

**A.2****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:
3	<p>Geologischer Dienst NRW (Schreiben vom 15.12.2011)</p> <p>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 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.</p>	<p>Die Hinweise der Fachbehörde werden 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>
4	<p>Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe über das Feuerwehramt der Stadt Bielefeld (Schreiben vom 28.12.2011)</p> <p>Für verschiedene Bereiche im Plangebiet wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt (vereinzelte und mittlere Bombardierung, 1 Blindgängerverdachtspunkt). 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 (<a href="http://www.im.nrw.de/sch/725.htm">www.im.nrw.de/sch/725.htm</a>). Tiefbauarbeiten im rot schraffierten Bereich sind deshalb einzeln und rechtzeitig zur Untersuchung anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit erforderlich werden die Planunterlagen angepasst und ergänzt. Auf eine möglicherweise erforderliche Untersuchung der Grundstücke im Falle einer Bebauung, bei Bodenarbeiten etc. aufgrund der Kriegsbeeinflussung wird auf der Plankarte des Bebauungsplans hingewiesen. Der Bereich, in dem ergänzende Untersuchungen erforderlich sind, wird durch eine Textkarte unter den Hinweisen zum Bebauungsplan kenntlich gemacht, eine Aussage hierzu wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Ergänzend wird auf den geänderten bzw. reduzierten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs hingewiesen. So liegt der Blindgängerverdachtspunkt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3.</p>

	 <p>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.</p> <p>Des Weiteren wurde ein Blindgängerverdachtspunkt (VP) festgestellt. Eine akute Gefährdung, die eine sofortige Überprüfung der Verdachtspunkte erforderlich machen würde, ist derzeit nicht erkennbar. Es ist aber sicherzustellen, dass vor Beginn von Erdarbeiten die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt.</p> <p>Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten und Bewuchs sowie die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagstellen zulassen.</p>	
5	<p>Stadtwerke Bielefeld, Netzinformation und Geodaten (Schreiben vom 05.01.2012)</p> <p>Von der Stadtwerke Bielefeld GmbH werden die Belange der Versorgung mit Energie und Wasser vertreten.</p> <p>Es wird angeregt, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den dargestellten privaten und öffentlichen Bereichen in den darge-</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen der Stadtwerke Bielefeld GmbH werden zur Kenntnis genommen. Teilweise verlaufen die Versorgungsleitungen über private Grundstücke. Ihre bauleitplanerische Sicherung mittels Festsetzung im Bebauungsplan ist daher grundsätzlich sinnvoll. Teilweise werden hierdurch die bislang im Vorentwurf des Bebauungsplans vorgesehen überbaubaren Flächen (sog. Bauteppiche) berührt. Der Bebauungsplan sowie die Be-</p>

	<p>stellten Schutzstreifen zu Gunsten der Stadtwerke festzusetzen. Zusätzlich sollen die Hochspannungsleitung sowie die Zubringerwasserleitung mit Schutzstreifenbreiten von 4,0 m bzw. 3,0 m als Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt werden.</p> <p>Die Elektrizitätsversorgungsleitungen (10.000 Volt) sowie die Erdgashochdruckleitung sollen als Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt werden.</p> <p>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:</p> <p>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept sicherzustellen.“</p>	<p>gründung werden diesbezüglich soweit erforderlich angepasst.</p> <p>Zwischen der Spiegelstraße und der Loebellstraße befinden sich mit einer Wasserzubringer- sowie einer Fernwärmeleitung zwei Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld innerhalb privater Grundstücke auf derzeit unbebauten Flächen. Langfristig soll aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen an einer möglichen Schließung der u.a. an der Loebellstraße befindlichen Baulücke festgehalten werden. Eine Überbauung der Leitungen ist zwar kostenintensiv jedoch technisch möglich. Sofern eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt, können die Leitungen daher ggf. überbaut werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine entsprechende Ausnahmeregelung vor.</p> <p>Die Elektrizitätsleitungen in dem Plangebiet befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Aufnahme in die Darstellung des Bebauungsplans ist nach Rücksprache mit den Stadtwerken nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein Großteil der Leitungen sich in den öffentlichen Flächen der Promenade zur Sparrenburg befindet. Durch die Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entfallen auch die diesbezüglichen Möglichkeiten zur Sicherung der Leitungen und Trassen auf der Ebene des Bebauungsplans.</p> <p>Die sonstigen Hinweise der Stadtwerke u.a. zu Baumpflanzungen und Baumstandorten sowie zur Raumwärmeversorgung im Hinblick auf das Energiekonzept 2020 etc. werden zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen werden zur Entwurfserstellung - soweit erforderlich - ergänzt und angepasst.</p>
6	<p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Schreiben vom 17.02.2012)</p> <p>Bei der in der Plankarte als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Fläche entlang der Promenade 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 und sind dort als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Kammzug des Teutoburger Walds gliedert die Siedlungsbereiche und stellt eine naturräumliche Grenze zwischen den Stadttei-</p>



		<p>len 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 wurden bzw. werden orientiert an den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets zurückgenommen.</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 Flächen sichergestellt werden.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans sind insbesondere durch die Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.</p>
--	--	--

### **A.3:**

## **Protokoll des Unterrichts- 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 Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ertaufstellung 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 Unterrichts- 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 Ertaufstellung 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 handle 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 Bebauungsgrenze 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 zaparken. 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 Verbotsatbestände 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)

### 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.
- Rücknahme des **Geltungsbereichs** des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Grenze des **Landschaftsschutzgebiets**: Der Geltungsbereich des Teilplans 3 wurde orientiert an der Grenze des Landschaftsschutzgebiets analog zum Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 2 zurückgenommen.
- 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 wurden u.a. hinsichtlich der Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, der örtlichen Bauvorschriften (Werbeanlagen, Vorgaben zur Dachgestaltung) 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 wird 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. Dies umfasst im Rahmen des Teilplans 3 neben der Erhaltungsfestsetzung für Gehölze i.W. die Überarbeitung von Begründung und Umweltbericht.
- **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 sowie die ggf. erforderlichen entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die Plankarte des Bebauungsplans gemäß § 9 (1) Nr. 13 sowie Nr. 21 BauGB aufgenommen.