

A

Auswertung der Beteiligungsverfahren

- Bebauungsplan – Vorentwurf: Gestaltungsplan
- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Bebauungsplan – 1. Entwurf: Nutzungsplan / Gestaltungsplan
- Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf
- Auswertung der 1. Offenlage
- Änderungsvorschläge der Verwaltung zum 1. Entwurf
- Bebauungsplan – erneuter Entwurf: Nutzungsplan / Gestaltungsplan
- Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf
- Auswertung der erneuten Offenlage
- Änderungsvorschläge der Verwaltung zum 2. Entwurf

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

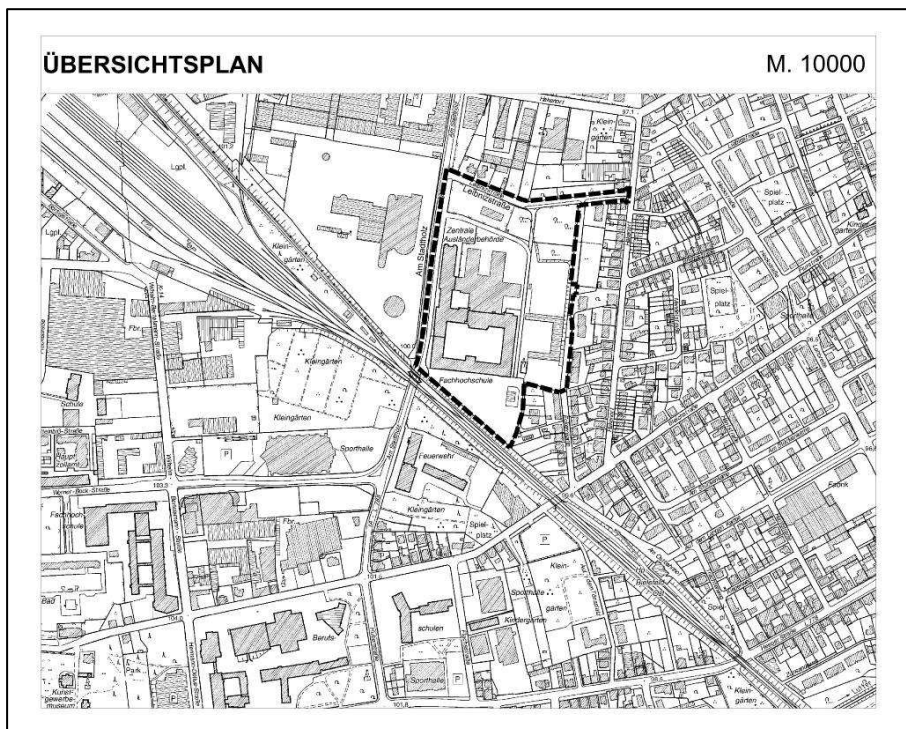
Neuaufstellung

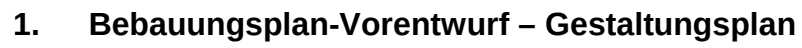
Bebauungsplan Nr. III / 3 / 25.01 „Leibnizstraße“

- Bebauungsplan – Vorentwurf: Gestaltungsplan
- Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Bebauungsplan – 1. Entwurf: Nutzungsplan / Gestaltungsplan
- Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf
 - Auswertung der 1. Offenlage
 - Änderungsvorschläge der Verwaltung zum 1. Entwurf
- Bebauungsplan – erneuter Entwurf: Nutzungsplan / Gestaltungsplan
- Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf
 - Auswertung der erneuten Offenlage
 - Änderungsvorschläge der Verwaltung zum 2. Entwurf

(Stand Januar 2014)

Übersichtsplan





2. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Polizeipräsidium Bielefeld 31.08.2011	Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Planung wird aus kriminalpräventiver Sicht vor allem durch die geplante Nutzungsmischung begrüßt. Zusätzlich sollte bei der Gestaltung des Quartiers durch Beleuchtung und Bepflanzung darauf geachtet werden, dass keine das Sicherheitsgefühl beeinträchtigenden Räume geschaffen werden.	Die Hinweise betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanes und sind bei späteren Baumaßnahmen beachtlich.
2	DB Services Immobilien GmbH 08.08.2011	Wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden bestehen gegen die Planung keine Bedenken: • Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass es nicht zu Blendungen der Triebfahrzeugführer und zu keiner Verwechslung von Signalbildern kommt. • Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen durch Immissionen des Eisenbahnbetriebes und der Erhaltung der Betriebsanlagen können nicht geltend gemacht werden. • Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden. • Zum Einsatz kommende Kräne dürfen nicht in den Bereich der Eisenbahnverkehrsflächen schwenken. • Staubimmissionen durch Abbrucharbeiten sind entgegen zu wirken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3	Landesbetrieb Wald und Holz NRW 18.08.2011	Der vorhandene Laubholzmischbestand kann aufgrund der Einzäunung kaum genutzt werden. Aus forstbehördlicher Sicht werden aufgrund der bestehenden Festsetzungen/Überplanungen der Waldfläche daher keine Bedenken gegen die Änderung des FNPs und Aufstellung des B-Planes geäußert. Dennoch sollte entsprechend der Zielkonzeption des Vorentwurfs der Baumbestand zumindest teilweise planungsrechtlich gesichert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vorrangiges Ziel der vorliegenden Planung ist eine Nachverdichtung im bebauten Bestand auf zentralen innerstädtischen Brachflächen zum Zweck der Entwicklung von Wohnbau- und wohngebietsverträglichen Gewerbeflächen. Da es sich bei dem vorhandenen Laubholzmischbestand nicht um eine entwickelte Waldfläche, sondern vielmehr um eine ungeplante Begrünungsentwicklung auf brach gefallenen ungenutzten Kasernenflächen handelt. Zudem sollen aufgrund dem vorrangigen Ziel Wohnen und Gewerbe am geplanten Standort zu entwickeln, keine größeren Baumbestände im Plangebietsinneren planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich entlang der Bahntrasse im Süden des Plangebietes werden im Bebauungsplan vorhandene Gehölzbestände gesichert. Zudem erfolgen gemäß den Festsetzungen des Planes Ersatzpflanzungen für abgängige Gehölze.
---	--	--	---

4	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 02.08.2011	Es wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich wird. Dazu sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5	Stadtwerke Bielefeld 29.08.2011	Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird angeregt im weiteren Verfahren einen weiteren Standort für eine Trafostation gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität- in der Größe von 4 x 5 m festzusetzen. Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Erschließungsflächen wird angeregt, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Detaillierte Abstimmungen über Art und Standort erforderlicher Versorgungsanlagen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zwischen Investor und Stadtwerken abgestimmt. Eine verbindliche Flächenfestsetzung soll nicht erfolgen. Es wird angestrebt, sofern notwendig, diesen Trafo in ein Gebäude zu integrieren. Der Anregung wird gefolgt. Folgende Formulierung wird in die textlichen Festsetzungen im Sinne des § 9 (1) 21 BauGB aufgenommen: „Die Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen sowie den Bauflächen Leitungen / Kanäle zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld und Stadtwerke Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten

		Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der unter Punkt 4.6 der Begründung genannten Trafostation um eine Sonderabnehmerstation, die nicht im Eigentum der Stadtwerke Bielefeld steht, handelt. Da es sich um eine Sonderabnehmerstation handelt muss diese u.E. nicht planungsrechtlich gesichert werden. <u>Anpflanzungen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen des DVGW-Regelwerks (GW 125) bezüglich der Baumpflanzungen sinngemäß in die textliche Festsetzung des B-Planes aufzunehmen sind. Daraus ist abzuleiten, dass bei Abständen zwischen 1 m und 2,5 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen) vorzusehen sind. Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Beim Einbau einer Wurzelsperre ist der Abstand von 0,3 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht zu unterschreiten. <u>Raumwärmeversorgung</u> Hinsichtlich des Energiekonzeptes 2020 der Stadtwerke Bielefeld wird angeregt, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen: <i>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die</i>	Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren.“ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen bezüglich der Abstände der Baumstandorte zu Leitungstrassen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Investor beabsichtigt, das gesamte Plangebiet soweit noch nicht geschehen, durch Fernwärme versorgen zu lassen. (siehe hierzu auch Anlage H der Vorlage).
--	--	---	---

		<i>Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.“</i> Für die geplante Wohnhausbebauung wird eine Wärmeversorgung durch Fernwärme empfohlen. Dieser Energieträger wird zudem bereits im Gebäudekomplex des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes verwendet. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, das Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 b BauGB als Gebiet, indem bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Fernwärme) getroffen werden müssen, festzusetzen.	In die textlichen Festsetzungen wurde eine entsprechende Bestimmung im Sinne des § 9 (1) Nr. 23b BauGB aufgenommen.
6	moBiel GmbH 08.08.2011	Es bestehen keine Bedenken. Das Vorhaben wird begrüßt. Das Plangebiet ist bereits gut durch den ÖPNV erschlossen (Haltestellen Seidenstickerhalle; Hakenort). Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit ein Gutachten zur Potenzialanalyse bzw. eine Machbarkeitsstudie für eine Stadt-Bahn- bzw. Straßenbahnverbindung zwischen der Innenstadt und Heepen läuft. Als mögliche Trassenführungen sind u.a. die Bleichstraße bzw. die Werner-Bock-Straße in der Diskussion.	Die Hinweise betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanes werden jedoch zur Kenntnis genommen.
7	Industrie- und Handelskammer Ost-westfalen zu Bielefeld 23.08.2011	Die Entwicklung im Quartier wird begrüßt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zu berücksichtigen ist, dass auch die bestehenden Unternehmen im Umfeld des Plangebietes Entwicklungsspielraum benötigen. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Zudem ist das Schallgutachten ggf. um die Entwicklungen wie bspw. der Eigentümerwechsel des Teilkomplexes Am Stadtholz/Werkering sowie die Absichten der Fa. Stockmeier zu ergänzen. Es wird darum gebeten, eingehende Stellungnahmen der Firmen Stockmeier sowie Fischer&Krecke auch nach Fristende der frühzeitigen Beteiligung zu berücksichtigen.	Die Planung sieht eine abgestufte Nutzungsintensität vor: an das bestehende Gewerbe entlang der Straße Am Stadtholz und der Leibnizstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Sondergebiet bzw. ein Mischgebiet geplant. Zwischen diesen geplanten Bereichen und der vorhandenen Wohnbebauung im Osten ist die Ansiedlung von Wohnnutzungen (WA) geplant. Daher wird durch die geplante abgestufte Nutzungsintensität – vorhandenes Gewerbe, eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet/ Allgemeines Wohngebiet, vorhandenes Wohnen - keine Wohnnutzung direkt an das vorhandene Gewerbe heran-

			rücken. Dadurch werden eventuelle Entwicklungspotenziale hinsichtlich des Immissionsverhaltens des bestehenden Gewerbes weder eingeschränkt noch beeinträchtigt. Stellungnahmen der aufgeführten Firmen gingen im Rahmen der Bürgerbeteiligung sowie in deren Nachgang nicht ein.
8	LWL- Denkmalpflege, Landschaft- und Baukultur in Westfalen 10.08.2011	Es bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Baudenkmäler – hier das Luftwaffenbekleidungsamt – nachrichtlich darzustellen sind.	Dem Hinweis wird gefolgt. Das Baudenkmal wird in den Planunterlagen nachrichtlich dargestellt.
9	LWL-Archäologie für Westfalen 09.09.2011	Es bestehen keine Bedenken. Da aber bislang unbekannte Bodendenkmäler während der Bauarbeiten zum Vorschein kommen können, wird darum gebeten, folgenden Hinweis in die Festsetzungen und ggf. Genehmigungen aufzunehmen: <i>„Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“</i>	Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
10	Geologischer Dienst NRW 29.07.2011	Es wird empfohlen die Baugrundverhältnisse hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	In die textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

3. Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 12.09.2011 bis einschließlich 30.09.2011 im Bauamt eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 20.09.2011 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Großen Sitzungssaal des ehemaligen Kreishauses, August-Bebel-Straße 92, statt und wurde von ca. 23 Bürgern besucht. Im Rahmen dieser Veranstaltung und durch schriftliche Eingaben beim Bauamt gab es die nachfolgend inhaltlich zusammengefassten Äußerungen und Fragen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“.

Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging seitens einer von der Planung betroffenen Grundstückseigentümerin eine schriftliche Stellungnahme ein, die nachfolgend ebenfalls ausgewertet wird.

Äußerungen und Fragen von Bürgern

A. Belange der Umwelt

Erhaltung von Grün- und Freiraumstrukturen

Vor allem wird die geplante Überplanung von Grün- und Waldflächen sowie von Baumbeständen durch einen erheblichen Anteil an Neuversiegelung und Bebauung als unverständlich betrachtet und es werden negative Folgen für die Wohn- und Lebensqualität, für die Umwelt sowie für die Artenvielfalt befürchtet.

Es wird darum gebeten, dass der Erhalt des Baum- und Grünflächenbestandes im Plangebiet überprüft wird und das Plangebiet als öffentliche Fläche festgesetzt wird.

Es wird kritisiert, dass die schützenswerten Bäume im Plangebiet in den Unterlagen zum Vorentwurf keine Erwähnung finden. Dazu sollten seitens der Stadt entsprechende Einschränkungen vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zuge des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnbauflächen wird den Belangen des Wohnens und des Gewerbes an diesem Standort Vorrang eingeräumt. So wird der, für diese Nutzungsarten gut geeignete Standort umgenutzt und Freiflächen im Umland vor einer weiteren Versiegelung geschont. Gleichzeitig werden im Zuge der Planung auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Bei der Planung werden Flächen, die bislang als Gewerbe- und Industriegebiet planungsrechtlich festgesetzt sind, zu Wohn- bzw. Mischgebietsflächen umgewandelt.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 kommt es auf diesen Flächen zu einer geringeren Ausnutzung bzw. Verdichtung als es vor der Änderung des Bebauungsplanes möglich gewesen wäre.

Dadurch wird die Eingriffsintensität verringert, Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB sind daher nicht erforderlich. Dennoch werden gleichzeitig Minderungsmaßnahmen im Plangebiet vorgenommen: geringerer Versiegelungsgrad verbunden mit einer

stärkeren Durchgrünung der Plangebietsfläche und einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität.

Zwischenzeitlich wurden die Erhaltungswürdigkeit der im Plangebiet vorhandenen Großbäume sowie der Gehölzbestand entlang der Leibnizstraße gutachterlich untersucht.¹ Der Gutachter kommt zu der Auffassung, dass ein Erhalt unter Abwägung aller relevanten Aspekte nicht notwendig ist. Die Bäume sowie Gehölze wurden bzw. werden daher beseitigt. Als Ersatz ist die Pflanzung neuer Bäume entlang der Leibnizstraße sowie innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Umwelt- und Artenschutzprüfung im Frühjahr sowie bevor der Baumbestand gefällt wird, durchgeführt werden sollte um aussagekräftige Ergebnisse zu erzielen.

Durch die Überplanung der vorhandenen Grün- und Waldflächen wird befürchtet, dass den dort lebenden Tieren ihr Lebensraum entzogen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wurde im Zuge des Verfahrens eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen sollte ob ggf. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden könnten. Diese wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld durch ein Fachbüro durchgeführt.²

Zur Überprüfung des tatsächlichen Artenspektrums im Untersuchungsgebiet wurden vertiefende Untersuchungen der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten -des zum Abbruch vorgesehenen Offiziersgebäudes und aller Altbäume- auf der Vorhabensfläche durchgeführt.

Ergebnis der Artenschutzprüfung ist, dass im Bereich der Vorhabensfläche keine Quartiersnutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten festgestellt werden konnte. Auch konnte keine Nutzung der Höhlungen sowie des Dachbodens des Offiziersgebäudes durch Fledermäuse und Vogelarten festgestellt werden.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden:

- es sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden.
- Schutz der im B-Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Baumreihen zum Schutz der Funktion als Lebensraum

Im weiteren Planungsverlauf wurden im Vorgriff auf eine geplante Fällung einer Baumreihe entlang der Leibnizstraße sowie der Abriss einer Remise westlich des Hauptgebäudes eine zusätzliche artenschutzfachliche Untersuchung vorgenommen.³

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben

¹ Gutachten zum Gehölzstreifen Leibnizstraße in Bielefeld, Forstbüro Achterberg, Werther, März 2012 sowie Gutachten zu Drei Alteichen am „Lenkwerk“ in Bielefeld; Forstbüro Achterberg, Werther, April 2012

² Artenschutzprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“, Bielefeld; Bertram Mestermann. Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, Oktober 2011. (Proj.-Nr. 1058).

³ Artenschutzprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“, Bielefeld Zusatzgutachten für die Baumreihe südlich der Leibnizstraße und für Nebengebäude; Bertram Mestermann. Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, Juli 2012

unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden kann:

- *Bäume mit kartierten Höhlungen und Spalten sind in den Wintermonaten (ab Anfang Oktober bis Anfang März) zu fällen. Dadurch wird eine potenzielle Beeinträchtigung von Fledermäusen während der Jungenaufzuchtzeit und Schwärmzeit vermieden,*
- *die Fassadenverkleidung des östlichen Gebäudeteils des Gebäudes 1 (Remise) ist vor dem eigentlichen Gebäudeabbruch zu entfernen. Bei den Abbrucharbeiten ist auf Vorkommen von Fledermäusen zu achten. Bei einem positiven Befund sind die Abbrucharbeiten bis zur Aufgabe des Quartiers zu unterbrechen.*

(Anmerkung: Die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen des zwischenzeitlich erfolgten Abrisses der Remise berücksichtigt.)

Diese artenschutzrechtlichen Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und in der Umsetzung befolgt.

Immissionsbelastung

Zunächst wird auf die bereits heute vorhandenen Lärmbelastungen der Anwohner des Bielefelder Ostens hingewiesen. Durch die geplanten zusätzlichen Gebäude und Gewerbeansiedlungen wird eine Zunahme an Gewerbe- und Verkehrslärm und anderer Emissionen erwartet, die sich vor allem auf die ansässige Bevölkerung negativ auswirken könnten.

So sei es bereits durch die Ansiedlung von Harley-Davidson und die Eröffnung des „Lenkwerk“ zu einer erhöhten Lärmbelastung gekommen. Daher wird die Ansiedlung von weniger lärmintensiven Branchen gewünscht.

Bei der geplanten Ausweisung eines reinen Wohngebietes werden die vorhandenen Lärmquellen durch die angrenzende Firma im Hakenort v.a. nachts als Belastung befürchtet.

Es wird auf den Passus „Erste Voruntersuchungen haben gezeigt, dass ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe am Standort dem Grunde nach verträglich ist“ verwiesen, verbunden mit der Bitte Zeitpunkt und Ergebnis dieser Untersuchung mitzuteilen.

Um Ergänzung eines Konzeptes, welches Aussagen über die Art der baulichen Nutzung enthält, wird gebeten. Dieses sollte auch Aussagen zu möglichen Auswirkungen des Gewerbes sowie zu Maßnahmen zum Immissionsschutz enthalten.

Stellungnahme der Verwaltung

*Bei dem zitierten Passus handelt es sich um eine erste interne Voruntersuchung zum schalltechnischen Gutachten, welches zum Entwurfsbeschluss abschließend erarbeitet wurde und nun vorliegt.*⁴

Dieses schalltechnische Gutachten hat zur Beurteilung der Verträglichkeit von Wohnen am geplanten Standort sowohl die Vorbelastungen durch den Verkehr sowie der vorhandenen Gewerbebetriebe als auch die in Zukunft zu erwartenden zusätzlichen Immissionen untersucht.

Unter der Prämisse, dass im geplanten Gewerbegebiet und Sondergebiet lediglich Nutzungen zulässig sind, die in ihrem Emissionsverhalten das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, hat die schalltechnische Untersuchung eine Verträglichkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Sondergebiet und Gewerbegebiet sowie des Wohnens im Plangebiet bestätigt. Eine Ausweisung des Wohngebietes als Reines Wohngebiet

⁴ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die Umnutzung des Areals „Richmond Kaserne“ in Bielefeld. AKUS GmbH, Bielefeld, 17.12.2010. (Auftragsnr.: BLP-10 1083 01) ergänzt durch Schreiben vom 31.05.2012 sowie 01.06.2012 und Mail vom 19.10.2012

ist nicht vorgesehen. Es erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Inneren des Plangebietes. Ebenso wurde das geplante Mischgebiet hinsichtlich der Zulässigkeit der Wohnnutzung gegliedert.

Das schalltechnische Gutachten hat, bis auf die Einschränkung der Nutzung im Sondergebiet und Gewerbegebiet (wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung), keine Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen ermittelt.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Entwurfsfassung der Begründung sowie in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Darüber hinaus kommt es durch die geplante Nutzungszonierung weder zu Einschränkungen vorhandener Nutzungen noch zu Beeinträchtigungen der vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung da sich das geplante wohngebietsverträgliche eingeschränkte Gewerbegebiet / Sondergebiet an das vorhandene Gewerbe anschließt und das geplante Wohngebiet an die vorhandene Wohnbebauung.

Altlasten

Es stellt sich die Frage ob eine Unbedenklichkeit der Böden hinsichtlich von Altlasten bestätigt worden ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden bereits zur Umnutzung vom Luftwaffenbekleidungsamt hin zur derzeitigen Nutzung in den Jahren 1996 und 1998 Untersuchungen hinsichtlich Altlasten in der Bodenluft, im Boden, in Feststoffproben sowie im Grundwasser durchgeführt. Die Ergebnisse sind immer noch aktuell. Demnach konnten auf dem Grundstück der Richmond Kaserne keine flächenhaft verbreiteten Kontaminationen der Bodenluft, des Bodens und des Grundwassers festgestellt werden. Allerdings kommt es zu lokalen Belastungen im Bereich des ehemaligen Farbenlagers durch Cadmium, im Bereich des offenen Hallenbereichs (Garage, Werkstatt) durch Mineralölkohlenwasserstoff und im Umfeld des ehemaligen Verbrennungssofens zu Kontaminationen durch PAK und Blei. Der Standort ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld unter AS 45 registriert, womit für Teilflächen –die Bodenauffüllungen im Umfeld des ehemaligen Verbrennungssofens, des ehemaligen Farbenlagers und im Umfeld des ehemaligen Hallenbereiches, ein Sanierungsbedarf des Bodens hinsichtlich einer geplanten Wohnbebauung hervorgerufen wird.

Die Belastungen im Bereich des ehemaligen Verbrennungssofens wurden unter fachgutachterlicher Begleitung saniert. Für die übrigen Teilbereiche wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der gewonnenen Ergebnisse ist absehbar, dass zur Baureifmachung und damit unbedenklichen Benutzung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowohl ein Bodenabtrag sowie im Bereich der zukünftigen Nutzgärten / des Kinderspielplatzes ein Bodenauftrag erforderlich ist. Damit – so die Aussage des Gutachters Denker Umwelt – wird die Einhaltung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die bodenschutzrechtlich relevanten Bodenhorizonte gewährleistet. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Bodenmanagements durch den Eigentümer. Dennoch kommt die Altlastenuntersuchung zu dem Ergebnis, dass es trotz dieser lokalen Belastungen zu keiner Beeinträchtigung / keinen Bedenken für die geplanten Nutzungen kommt.

Im Bebauungsplan werden die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichnet.

B. Städtebauliches Konzept

Erforderlichkeit der Planung bzw. der Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich wird an der Erforderlichkeit zusätzlicher Gewerbe- und Büroflächen sowie neuer Wohnbauflächen gezweifelt. In diesem Zusammenhang wird auf vorhandene Leerstände im Bereich der Gewerbe- und Büroflächen im Stadtgebiet hingewiesen.

Außerdem wird auf die Möglichkeit der Umnutzung der bislang als Fachhochschule genutzten Räumlichkeiten zu Wohnzwecken hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verlagerung der Fachhochschule an den derzeit in Bau befindlichen neuen FH-Campus wirft Nachnutzungsfragen auf. Das INSEK Nördlicher Innenstadtring (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld) formuliert hier das Ziel, dass neue Nutzungskonzepte zu erarbeiten sind. Weiter heißt es „Für die Entwicklung des Standortes gilt es zu prüfen, inwieweit eine Nutzung als Dienstleistungs- und Gewerbestandort in Kombination mit einer wohnbaulichen Erweiterung des Quartiers am Eckernkamp und Hakenort sowie des Erhaltes von wichtigen Freiräumen verträglich organisiert werden kann“ (INSEK 2010: 73).

Daneben entsteht ein neues Wohngebiet mit ca. 67 Wohneinheiten. Dabei handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Brachflächen sowie um eine Nachverdichtung auf bereits zum Teil versiegelten und genutzten Flächen. Diesbezüglich ist eine steigende Nachfrage an innerstädtischen Wohnbauflächen zu beobachten, die den Trend zurück in die Stadt widerspiegelt (Reurbanisierung). Dies ist vor allem im Hinblick auf den demographischen Wandel ein Trend, der sich durch die Mobilität und Vitalität der älteren Bevölkerung ergibt, die die Zentralität von innerstädtischen Wohnquartieren dem Infrastrukturschwachen Umland vorziehen. Doch auch Familien ziehen zurück in die Innenstädte. Grund sind hier bspw. höhere Verkehrskosten, welche das Leben in der Stadt in Relation zum Umland günstiger machen sowie ein Wandel der Lebensstile. Darüber hinaus wird ein Zuzug aus den Außenbezirken in die Innenstadt beobachtet.

Die Neuausweisung von innerstädtischen Wohnbauflächen sowie die damit verbundene Nachverdichtung im Bestand entspricht, wie oben erläutert, zum einen der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt sowie zum anderen den Zielsetzungen des Masterplanes Wohnen und deckt sich mit den Planungsinhalten des INSEK Nördlicher Innenstadtrand. Daher wird im Rahmen der Abwägung an dieser Stelle den Belangen des Wohnens und des Gewerbes Vorrang eingeräumt.

Durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen am geplanten Standort wird, wie im INSEK gefordert, eine innerstädtische Arrondierung sowie eine Lückenschließung von brach liegenden Flächen im Bereich des vorhandenen Wohngebietes Eckernkamp/ Hakenort vollzogen.

Hinsichtlich der Frage der Erforderlichkeit neuer Gewerbeflächen am geplanten Standort wird darauf hingewiesen, dass das bereits realisierte und eröffnete „Lenkwerk“ am Standort Entwicklungsbestrebungen vorhält, wodurch die Ausweisung an Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen am geplanten Standort gerechtfertigt wird.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen werden die Voraussetzungen für eine adäquate gewerbliche aber dennoch wohngebietsverträgliche Umnutzung der Gebäudeteile der FH und des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes geschaffen.

Eine Wohnnutzung ist in dem Gebäudeteil im Bereich der Fachhochschule aus schalltechnischer Sicht nicht erstrebenswert. Hier würde sich der Verkehrslärm der Bahnlinie, der Straße Am Stadtholz sowie der umliegenden gewerblichen Nutzungen negativ auf eine Wohnbebauung auswirken.

Städtebauliches Konzept

Um die unterschiedlichen Nutzungen – „Lenkwerk“ und bestehende Wohnbebauung – gegeneinander abzugrenzen, wird ein Grünstreifen zwischen den beiden Nutzungen empfohlen.

Es wird angeregt, die geplante mehrgeschossige Bebauung statt im Bereich unterer Hakenort, Leibnizstraße (nördliches Plangebiet) besser im Bereich der vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung am Eckernkamp (südliches Plangebiet) anzusiedeln.

Neben den geplanten Bau- und Wohnformen wird angeregt, auch Doppelhäuser für zulässig zu erklären. Darüber hinaus sollte der hohe Anteil an Geschosswohnungsbau zugunsten weiterer Ketten-, Reihen- oder Einfamilienhäuser reduziert werden um einen ausgewogenen Mix an Wohnformen zu erhalten.

Grundsätzlich stellt sich die Frage nach der Idee der Quartiersentwicklung sowie nach der anzusprechenden Klientel von Personengruppen, die dort leben sollen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das städtebauliche Konzept sieht bei der Entwicklung des neuen Quartiers durch die Nutzungszonierung grundsätzlich eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe vor. Über die geplante Erschließungsstraße, die durch das Plangebiet führt, sowie durch die Nord-Süd-Orientierung der geplanten Wohnhausbebauung wird eine ausreichende Abgrenzung erzielt. Es besteht, auch aus schalltechnischer Sicht, keine Erforderlichkeit für ein Abrücken der Bebauung und die Anlage eines Trennungsrüms.

Für die Ansiedlung des Geschosswohnungsbaus im nördlichen Plangebiet spricht die dort vorhandene bessere verkehrliche Erschließung. Der Süden hingegen ist ruhiger und soll daher zur Bebauung mit Einfamilienhäusern genutzt werden. Eine Ergänzung durch Doppelhaushälften ist nicht geplant, da das städtebauliche Konzept bereits eine Vielzahl an Gebäudetypen beinhaltet. Durch die Mischung von unterschiedlichen Wohn- und Gebäudetypen wird das Ziel verfolgt keine einseitigen Strukturen zu schaffen, sondern stattdessen eine Mischung der zukünftigen Bewohnerstrukturen zu erzielen. Sozialer Wohnungsbau ist hingegen nicht Teil des städtebaulichen Konzepts. Der geplante Nutzungsmix lehnt sich zudem an den ebenfalls heterogenen Wohnbestand an und fügt sich somit in das vorhandene Stadtbild ein.

Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante dichte Bebauung wird sowohl aus ökologischen wie auch aus sozialen Gesichtspunkten kritisch bewertet. Darüber hinaus wird auch an einer ausreichenden Nachfrage nach 4-geschossigen Wohngebäuden sowie an der Anzahl an geplanten Wohneinheiten gezweifelt. Daher wird angeregt die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 oder max. 3 festzusetzen, damit sich die neue Bebauung in den Bestand einfügt.

Durch das geplante Maß der baulichen Nutzung wird auch eine Verschattung des Geländes sowie der vorhandenen Wohnbebauung befürchtet. Vor allem werden die 3-geschossigen Bauten im nördlichen Plangebiet, zu den Gärten im Hakenort hinsichtlich ihrer Verschattungswirkungen auf die Bestandsbebauung kritisiert.

Hinsichtlich der Gestaltung wird kritisiert, dass die geplante Bebauung nicht am Bestand ausgerichtet wird sondern in Nord-Süd-Ausrichtung geplant wurde und sich die geplante Bebauung insgesamt nicht in das bestehende städtebauliche Gesamtgefüge einfügt. Insbesondere wird die geplante Flachdachbauweise kritisch bewertet. Darüber hinaus sollte im Zuge der Planung auf Gestaltungsvorgaben verzichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die 3-4 geschossige Bauweise im nördlichen Plangebiet (Dienstleistung, Campus) und der daran südlich anschließenden 3-geschossigen Wohnbebauung wird zusammen mit den

anderen 2-geschossigen Wohnformen ein abwechslungsreiches Angebot geschaffen, was auch zu einer Durchmischung der zukünftigen Wohnbevölkerung beitragen soll. Aufgrund der geplanten Abstände zwischen den neuen und den vorhandenen Wohngebäuden sind keine ungewöhnlichen Verschattungseffekte gegeben.

Die GRZ, die die kritisierte Bebauungsdichte im Plangebiet widerspiegelt, ist durch den Gesetzgeber festgesetzt. Die aufgrund der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes einzuhaltende GRZ von 0,4 ist für einen innerstädtischen Standort verhältnismäßig gering. In den umliegenden Wohnquartieren, bspw. im angrenzenden Hakenort, wurde eine ähnliche Bebauungsdichte wie im Plangebiet umgesetzt. Durch die Neuaufstellung des vorliegenden B-Planes wird zudem im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der für den Großteil der zukünftig als WA ausgewiesenen Flächen bislang Gewerbe- und Industrieflächen festsetzt, eine Auflockerung vollzogen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, ein Quartier zu schaffen, welches als Bindeglied zwischen dem vorhandenen Gewerbe bzw. den Nutzungen im ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamt und dem vorhandenen Wohnbestand fungiert. Gleichzeitig soll im Quartier eine eigenständige Qualität entstehen. Die Gestaltung der geplanten Bebauung wird vor allem durch das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Luftwaffenbekleidungsamt geprägt. Dieses wurde in überwiegend vier-geschossiger Flachdach-Bauweise errichtet. Daran orientieren sich das Maß und die Gebäudeausrichtung der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der entstehenden Wohnbebauung. Die geplante Nord-Süd-Gebäudeausrichtung trägt darüber hinaus zu optimal besonnten Gärten bei.

Der geplante Nutzungsmix fügt sich darüber hinaus auch in das vorhandene heterogene Stadtbild ein, welches im Osten auch teilweise mehrgeschossigen Wohnungsbau aufweist.

Da sich die geplante Bebauung in den Bestand einfügen und vor allem an das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes anpassen soll, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten Bebauung getroffen.

Freizeit, Erholung und Sport

Grundsätzlich wird auf einen Mangel an nutzbaren Frei- und Grünflächen im Bielefelder Osten hingewiesen. Der Erhalt der vorhandenen Grünflächen, des Baumbestandes im Plangebiet sowie ein Bauungskonzept mit mehr Grün-, Erholungs- und Begegnungsflächen werden gefordert bzw. sogar die Schaffung einer innerstädtischen Grünanlage am Standort, anstelle einer Bebauung.

Darüber hinaus sollte der durch die geplante Verdichtung des Quartiers entstehende Spielflächenbedarf im weiteren Verfahren überprüft und der bislang geringe Anteil an Gemeinbedarfsflächen ausgeweitet werden. Von dem geplanten Spielplatz auf dem Flurstück 269 sollte abgesehen werden.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppen, die durch das Bauungskonzept angesprochen werden, auch die Belange für Freizeit, Erholung und Sport überprüft und in das Konzept integriert werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung

Bislang konnte das Plangebiet aufgrund seiner vorherigen Nutzung als Kasernengelände nicht für Zwecke der Freizeit, Erholung und Sport genutzt werden und auch die bislang festgesetzte Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans (Gewerbe- und Industriegebiet) sah für die Flächen keine solche Funktion vor.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, vorhandene bauliche Anlagen einer adäquaten Nachfolgenutzung zuzuführen und die ehemals militärisch genutzte Fläche, die bislang als Barriere im Stadtgebiet angesehen werden konnte für die Bevölkerung zu öffnen und wieder in das städtebauliche Gesamtgefüge zu integrieren.

Damit wird auch den Zielen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes INSEK - Nördlicher Innenstadtrand gefolgt, welches für die Plangebietsfläche u.a. die Inwertsetzung bzw. Neunutzung des Kasernengeländes sowie die Schaffung neuer Qualitäten im öffentlichen Raum vorsieht.

Die neu geplanten Wohnbauflächen erhalten eine wohngebietstypische Ausnutzbarkeit der Flächen sowie einen damit verbundenen, für innerstädtische Verhältnisse, hohen Grünanteil auf den privaten Grundstücken.

Um den Belangen der Freizeit und Erholung innerhalb des Plangebietes Rechnung zu tragen wird im Bebauungsplangebiet in nördlicher Verlängerung der Straße Eckernkamp eine insgesamt ca. 1.200m² große öffentliche Grünfläche vorgesehen. Hier soll ein öffentlicher Kinderspielplatz entstehen. Die Anbindung der Fläche erfolgt sowohl aus dem neuen Quartier direkt sowie auch aus nördlicher und südlicher Richtung durch Fuß- und Radwegeverbindungen. Durch die Lage im Übergangsbereich zu dem angrenzenden Wohnquartier ist er zudem gut erreichbar für die Bewohner dieses Quartiers.

Ergänzend zu diesem Spielplatz wird im Übergangsbereich des „Lenkwerk“ zum Wohngebiet ein öffentlich nutzbarer zentraler Quartiersplatz entstehen.

Darüber hinaus entsteht – unabhängig von den Entwicklungen im Bebauungsplangebiet - nördlich, außerhalb des Plangebietes im Bereich Bleichstraße/ Am Tönsplatz ein weiterer neuer Spielplatz als konkrete Umsetzungsmaßnahme des INSEK – Nördlicher Innenstadtring. Zudem sollen im weiteren Umfeld des Plangebietes auf der Grundlage des INSEK weitere freiraumplanerische Maßnahmen (z.B. „Maßnahme „Grünes Band“, Entwicklung des Finkenbachgrünzuges) erfolgen.

Wertverlust

Insgesamt werden durch die Planung eine Beeinträchtigung der Wohnqualität für die ansässigen Bewohner sowie mögliche Wertverluste der Bestandsbebauung befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung

In Anbetracht der Möglichkeit der Umsetzung der derzeit zulässigen Nutzungen im Plangebiet- der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Großteil des Plangebietes Gewerbe- und Industriegebiet fest- werden durch die Ausweisung von Wohnbauflächen keine negativen wertbeeinflussenden Auswirkungen erwartet.

Die geplante Bebauung weist zudem eine hohe städtebauliche Qualität auf, die sich positiv auf das bestehende Umfeld auswirken kann.

Abgrenzung des Plangebietes

Seitens einer von der Planung betroffenen Grundstückseigentümerin – auf deren Grundstücksflächen zunächst Baurechte für zusätzliche Wohnungsbauvorhaben geschaffen werden sollten - wurde im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bekundet, dass ihre Flächen für die Gesamterschließung des Plangebietes sowie für soziale Infrastrukturmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung stehen. Des Weiteren bekundete sie, dass sie an einer Umsetzung einer Planung aktuell nicht interessiert sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der Anregung wird der Bebauungsplan auf die Flächen reduziert werden, für den derzeit eine Umsetzungsabsicht und -möglichkeit besteht (siehe Abgrenzung im Nutzungsplan). Die Überplanung des übrigen Bereiches soll ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines gesonderten Planverfahrens erfolgen. Für die Bestandsbebauung zwischen den Straßen Eckernkamp und Hakenort bestehen zudem Baurechte.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung soll - wie zum Aufstellungsbeschluss dargelegt – in seiner Abgrenzung verbleiben (vgl. Anlage B).

C. Belange der Ver- und Entsorgung

Es wird auf eine hydraulische Überbelastung des Regenwasserkanalnetzes im Bielefelder Osten hingewiesen was bei starkem Niederschlag dazu führt, dass die Freiflächen der Anwohner im Hakenort, Eckernkamp und in der Leibnizstraße häufig unter Wasser stehen. Durch die geplante verdichtete Bebauung wird eine weitere Verschlechterung dieser Situation befürchtet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Chancen eines energetisch und ökologisch ausgerichteten Quartiers nicht genutzt werden.

Daher sollten im Zuge der Planung Maßnahmen für einen geordneten Abfluss untersucht und umgesetzt werden.

Außerdem stellt sich die Frage ob das Plangebiet mit Fernwärme versorgt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Um der Überlastung des Regenwasserkanalnetzes zu entgegnen und Überschwemmungen durch Niederschläge zu vermeiden werden außerhalb des Plangebietes bereits Maßnahmen unternommen, die der hydraulischen Überlastung des Kanalnetzes entgegen wirken sollen.

Innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Planung ebenfalls Maßnahmen getroffen (Nutzung eines vorhandenen Staukanales zur Rückhaltung), um eine weitere hydraulische Überlastung zu vermeiden.

Die vorhandenen baulichen Anlagen des Gebäudekomplexes des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes sind bereits an ein vorhandenes Fernwärmenetz angeschlossen. Für die geplante Wohnhausbebauung ist beabsichtigt, die Wärmeversorgung durch Anschluss an das vorhandene Netz sicherzustellen. Dies entspricht auch den Zielen des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld. Eine entsprechende textliche Festsetzung im Sinne des § 9 (1) Nr. 23b BauGB wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, nach der alle baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes an das Fernwärmenetz anzuschließen sind.

D. Belange des Verkehrs

Erschließung des Plangebietes

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Überlastungen der Straße Hakenort sowie der Nebenstraßen werden befürchtet. Vor allem wird befürchtet, dass die Straße Hakenort in Zukunft verstärkt durch die neuen Bewohner zum Abkürzen genutzt wird.

Die Erschließung über die Straße Eckernkamp wird aufgrund ihrer Kapazitätsmöglichkeiten, der derzeitigen Parksituation sowie des zu engen Ausbauzustandes kritisch bewertet. Die unter diesen Voraussetzungen geplanten Zufahrten für die geplante Wohnhausbebauung sowie der geplante Fuß- und Radweg werden als nicht praktikabel betrachtet.

Auch werden Einbußen der Verkehrssicherheit aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens befürchtet. In diesem Sinne sollten Maßnahmen zur Lenkung und Regulierung des Verkehrs umgesetzt werden. Dazu wird vorgeschlagen, innerhalb des Plangebietes lediglich verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen auszuweisen. Die Erschließung von außen sollte ausschließlich über die Straße Am Stadtholz erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auch gefragt, ob im Bereich der Straße Hakenort eine verkehrsberuhigte Straße geplant sei? Zudem sollte si-

chergestellt werden, dass der Eckernkamp auch im Zuge der Planung Sackgasse bleibt und nicht als Durchgangsstraße genutzt wird.

Es wird die Frage gestellt, ob die Zuwegung am „Lenkwerk“ privat oder öffentlich ist?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließung zum „Lenkwerk“ erfolgt bereits über die Straße Am Stadtholz und auch die Haupteerschließung des geplanten Wohngebietes ist über diese öffentliche Erschließungsstraße geplant. Die Zuwegung zum „Lenkwerk“ ist eine private Erschließungsstraße. Darüber hinaus werden alle geplanten Straßen im Plangebiet als private Erschließungsstraßen gesichert und nur in Teilen zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Fahrrecht belegt. Diese Festsetzung erfolgt auf der Umfahrung des Gebäudekomplexes sowie auf den Erschließungswegen, die für die Zuwegung des öffentlichen Kinderspielplatzes genutzt werden.

Eine Erschließung der neuen Wohnhausbebauung über die Straße Hakenort ist nicht geplant. Diese dient nach wie vor lediglich zur Erschließung der Bestandsbebauung und wird unverändert erhalten. Durch die Änderung des Plangebietes ist die Straße Hakenort von der Planung nicht mehr betroffen.

Die Straße Eckernkamp bleibt ebenfalls unverändert erhalten. Sie soll lediglich zur Erschließung von 10 weiteren Wohneinheiten dienen. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer wird es eine Verbindung zwischen Eckernkamp und Leibnizstraße geben.

Daher wird keine erhebliche Steigerung des Kfz-Verkehrsaufkommens oder eine negative Beeinflussung der Verkehrssicherheit erwartet.

Stellplätze

Auf die heute bereits zu beobachtende angespannte Parkraumsituation wird hingewiesen.

Die geplante Anzahl an Stellplatzanlagen wird als zu gering angesehen. Es stellt sich die Frage ob genügend Stellplätze ohne Parkhaus/ Tiefgarage überhaupt ausgewiesen werden können. Eine Überarbeitung des Parkraumkonzeptes wird gefordert, evtl. sollte über den Bau einer Tiefgarage nachgedacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück 529 lediglich für eine gemeinsame (hälftige) Erschließung zur Verfügung gestellt wird, nicht für die Ausweisung von Stellplatzflächen. Die hier eingezeichneten Stellplatzflächen sollten vielmehr dezentral und wohnungsnah geplant werden oder in einer zu erstellenden Tiefgarage untergebracht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich orientiert sich die Anzahl der Stellplätze an den Vorgaben der Anlage zum § 51 BauO NRW. Art und Umfang der Stellplätze ist abhängig von der Nutzung. So werden teilweise Stellplätze auf den Baugrundstücken der Wohnhäuser entstehen sowie zusammengefasste Stellplätze vor den Grundstückseinfahrten und zentrale Stellplatzanlagen für die gewerbliche Nutzung. Durch die Steuerung der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Bereich der Wohnhausbebauung wird das Parkaufkommen zudem begrenzt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Tiefgaragen zu errichten. Eine zwingende Festsetzung zur Herstellung unterirdischer Stellplätze soll nicht getroffen werden.

Seitens des Investors ist für Teile der gewerblichen Nutzungen an der Leibnizstraße die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen.

Das Flurstück 529 ist nach Reduzierung des Plangebietes nicht mehr von planungsrechtlichen Festsetzungen betroffen.

Fuß- und Radwegeverbindung

Zunächst wird kritisiert, dass die Planung stark auf den MIV ausgerichtet ist, wodurch die Chance einer „autofreien“ Siedlung vertan wird. Belange von Fußgängern und Radfahrern sowie die gute Anbindung an den ÖPNV sollten in der Planung stärker berücksichtigt werden. Dies würde auch zu einer Entlastung der Straße Hakenort beitragen.

Hinsichtlich der geplanten Durchquerung des Geländes per Fahrrad wird geraten, die tatsächlich genutzten Wege zu ermitteln und diese dann auszubauen. Als sinnvolle Ost-West-Durchquerung wird eine Radwegeführung über die Einfahrt zum Parkplatz der FH direkt nach der Bahnunterführung empfohlen, die dann am anderen Ende des Parkplatzes wieder auf den Eckernkamp münden könnte.

Es wird angeregt, die geplante Fußwegeverbindung zwischen Leibnizstraße und Eckernkamp nicht auf dem Flurstück 272 verlaufen zu lassen sondern auf dem Nachbargrundstück.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie bereits erläutert, wird durch die Planung das ehemalige Kasernengelände für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. In diesem Zuge werden u.a. Fuß- und Radwege zugunsten der Allgemeinheit geschaffen, die es ermöglichen, das Quartier zu durchqueren. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation ist damit nicht zu erwarten.

Das INSEK Nördlicher Innenstadttring sieht auch im Bereich des Plangebietes eine Attraktivierung von Rad- und Fußwegeverbindungen vor und plant daher eine F+R-Verbindung entlang des Plangebietes, jedoch nicht durch das Plangebiet.

Die zusammengefügtten Stellplätze vor den, die Wohngebäude erschließenden Wohnwegen, tragen bereits zu möglichst wenig Verkehr im Quartier bei. Des Weiteren ist zwar eine Anbindung an den ÖPNV vorhanden, um jedoch eine autofreie Siedlung zu realisieren müsste diese optimaler sein (z.B. Stadtbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe). Dies ist auch eine Erkenntnis des INSEK Nördlicher Innenstadttring der Defizite in der Erreichbarkeitsqualität im Bereich Stadtholz/ Eckendorfer Straße formuliert (siehe INSEK 2010:54).

Die geplante Fuß- und Radwegeverbindung wird zukünftig auf den Grundstücksflächen des Investors verlaufen.

Ausbauplanungen von Verkehrswegen

Grundsätzlich stellt sich die Frage, warum die Leibnizstraße in die Planung einbezogen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Ausbau der Leibnizstraße zu einem Anstieg des bereits vorhandenen Durchgangsverkehrs führen wird. Das Plangebiet sollte lediglich über die Straße Am Stadtholz erschlossen werden und es sollten Maßnahmen unternommen werden, die das erhöhte Verkehrsaufkommen beruhigen. Daher sollte der Ausbau der Leibnizstraße flächensparend erfolgen, um den Charakter einer Anliegerstraße nicht zu gefährden. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen wird angeregt, die Kurvenradien an den Einmündungen zur Leibnizstraße einer 30er-Zone entsprechend anzupassen.

Es wird auch gefragt, warum die Leibnizstraße nicht zum Fußweg zurück gebaut wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Leibnizstraße handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die im Gesamtnetz der Straßen eine Erschließungsfunktion besitzt, die über die direkten Anlieger hinaus geht. Da die Parzelle der Leibnizstraße in ihrer heutigen Form für die Verkehrsbedürfnisse zu breit ist, soll die Straße zukünftig auf ein Profil von 8,0 m ausgehend von der nördlichen Parzellengrenze reduziert werden. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt soll innerhalb der Verkehrsfläche ein 2,0 m breiter Gehweg sowie eine 6,0 m breite Fahrbahn angelegt

werden. Die konkrete Ausbauplanung soll zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet werden. Ebenso erfolgt durch die Bezirksvertretung ein entsprechender Ausbaustandardbeschluss.

Dem Wunsch nach einer flächensparenden Ausbauweise wird durch die im Bebauungsplan vorgesehene Reduzierung des Straßenquerschnittes Rechnung getragen.

F. Verfahrensablauf

Es wird gefordert, keine Baugenehmigung und damit keine Erlaubnis zur Abholzung des Baumbestandes zu erteilen bis nicht alle Anfragen und Einwände behandelt wurden. Darüber hinaus sollten Baugenehmigungen erst nach Beschluss des Bebauungsplanes und erst nachdem der Bedarf für Wohn- und Büroflächen gesichert ist, erteilt werden.

Im Zuge des Verfahrens stellt sich die Öffentlichkeit die Frage, wie die Umweltverträglichkeitsprüfung in den engen Zeitplan der Planung integriert werden könne, da diese schließlich erst im Frühjahr durchgeführt werden könne.

Für zukünftige Planungen wird empfohlen, bei Gebieten in der vorliegenden Größenordnung eine eigene städtebauliche Planung durch die Stadt Bielefeld durchzuführen, die sich an den Belangen des Allgemeinwohls orientiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Zwischenzeitlich wurden die erhaltenswerten Bäume eingemessen. Darüber hinaus gibt es keinen ersichtlichen Grund und auch keine gesetzliche Grundlage zum Erhalt weiterer Bäume. Grundsätzlich liegt es im Ermessen des Investors bzw. des Eigentümers der Fläche die Vegetation zu beseitigen.

Die Belange des Allgemeinwohls sind, im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, bei jeder Planung zu berücksichtigen, gleich wer der jeweilige Planungsträger ist. Diese werden u.a. durch die Einhaltung der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung sowie weiterer Gutachten berücksichtigt und gewährleistet.

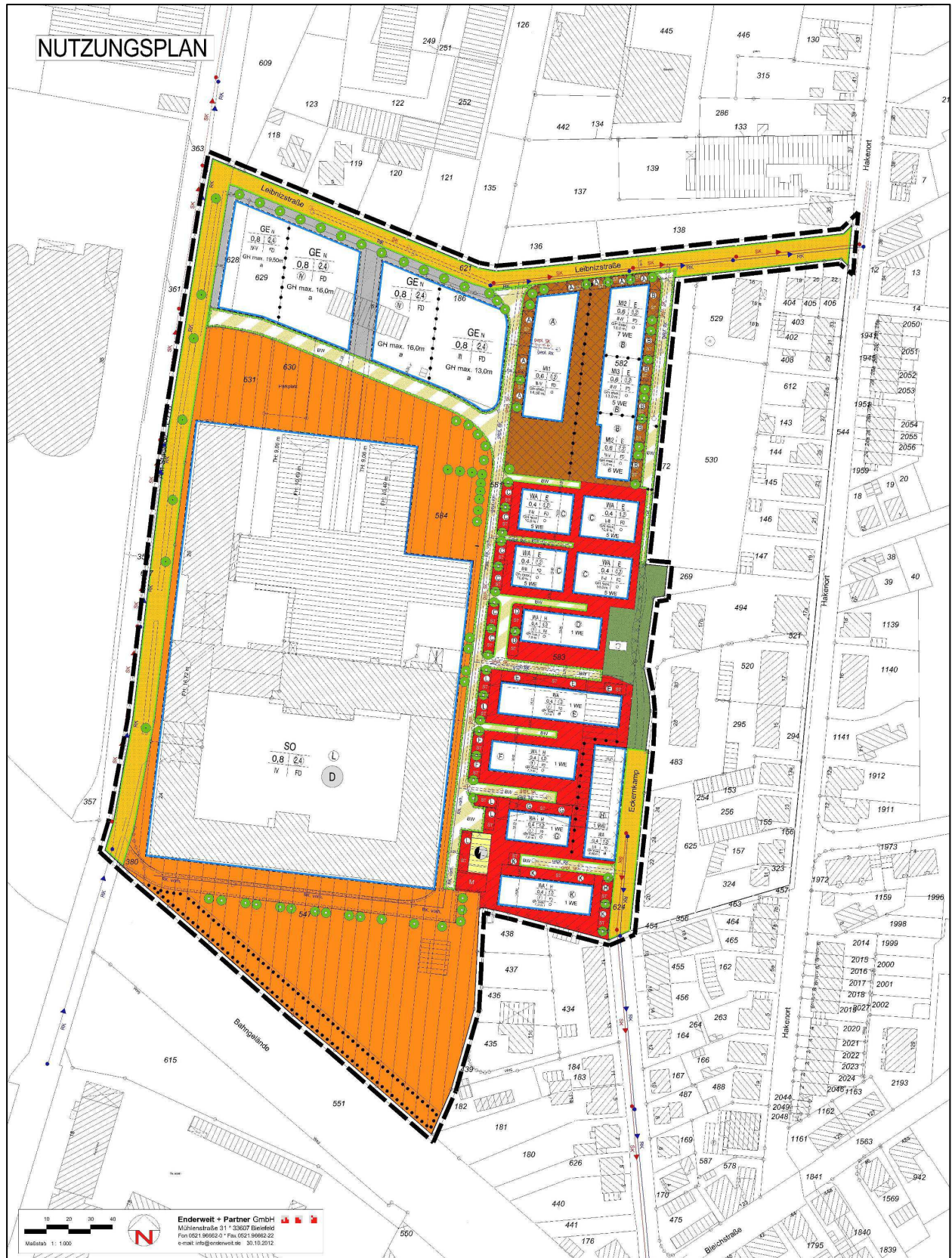
Trotz eines privaten Investors liegt die Planungshoheit bei den politischen Gremien der Stadt Bielefeld. Nachdem alle erforderlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurden und der Plan rechtskräftig ist, erteilt diese auch die erforderlichen Baugenehmigungen, Demnach werden Baugenehmigungen erst bei einem entsprechenden Planungsstand – frühestens nach der Offenlage des B-Plan-Entwurfes bzw. nach der Rechtsverbindlichkeit- erteilt, es sei denn, Sie sind nach derzeitigem Planrecht bereits zulässig und erfüllen die Kriterien des vorliegenden Entwurfes zur Bebauungsplanneuaufstellung.

Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung ist an keine bestimmte Jahreszeit geknüpft und erfolgt daher im allgemein üblichen Verfahrensablauf.

4. Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan



5. Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan



6. Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
2.6	Eisenbahn-Bundesamt 23.01.2013	Es bestehen keine Bedenken solange Bahnanlagen durch die Planung nicht berührt bzw. beeinträchtigt werden.	Keine Stellungnahme erforderlich.
2.8	Bezirksregierung Detmold Denkmalschutz Immissionsschutz 01.03.2013	<u>Denkmalschutz</u> Aus Sicht der Oberen Denkmalbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Baudenkmal „ehemaliges Luftwaffenbekleidungsamt“ in den Plänen nachrichtlich darzustellen ist. <u>Immissionsschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme im Hinblick auf angemessene Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallV (Rechtsgrundlage Art. 12 EU 96/82/EG i.V.m. § 50 BImSchG und KAS-18) erfolgt. Die nordwestlichen Flächen des Plangebietes liegen gem. dem Leitfaden KAS-18 innerhalb vom 200m-Achtungsabstand zur Fa. Stockmeier Chemie GmbH & Co. KG, die unter den Anwendungsbereich der StörfallV fällt. Hinsichtlich der geplanten Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Rahmen der 221. Änderung des FNP bestehen keine Bedenken. Jedoch werden gegen die geplante Einräumung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nutzungen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Anlagen für sportliche Zwecke im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Bedenken eingeräumt. Diese gelten nämlich gemäß Nr. 2.1.2 b) a. Spiegelstrich KAS-18 als schutzbedürftig. Zudem befindet sich dieser Bereich noch innerhalb der Achtungsabstandsklasse I (200m Entfernung um das Betriebsgelände). Darüber hinaus bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine weiteren Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Erstellung der vorliegenden Stellungnahme das durch den TÜV Nord Systems GmbH	Die Anregung ist gegenstandslos, da eine Kennzeichnung im Plan bereits vorgenommen worden ist.

		(Stand Januar 2013) angefertigte Gutachten herangezogen wurde. Dieses weist nach den Maßgaben des Leitfadens KAS-18 nach, dass der ERPG-2-Wert für Chlorgas unter den bei Fa. Stockmeier gegebenen Rahmenbedingungen nach 240 m Abstand vom Lagerort unterschritten wird. Darüber hinaus wurde ein Gespräch zwischen der Fa. Stockmeier und der Feuerwehr Bielefeld vom 13.02.2013 berücksichtigt, in dem die konkreten Brandrisiken des Betriebes im Hinblick auf die Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes und unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des abwehrenden Brandschutzes und der Maßnahmen zur Wahrung der Bevölkerung im Ereignisfall betrachtet wurden. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wird das Planvorhaben nicht im Widerspruch zu dem Ziel des Artikels 12 der Richtlinie 96/82/EG (zur Einhaltung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Gebieten“ gesehen.	Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden in den textlichen Festsetzungen im Gewerbegebiet (GE(N)) als unzulässig festgesetzt. <u>Den Anregungen wird stattgegeben.</u>
2.11	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 21.01.2013	Es wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich wird. Dazu sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen. Um Aufnahme der folgenden Festsetzung in den Bebauungsplan wird gebeten: <i>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i> <i>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.</i> Abschließend wird darum gebeten, zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der öffentlichen Verkehrsfläche (Eckernkamp, Leibnizstraße) liegen bereits Telekommunikationsleitungen (entsprechend Anlage 1 der Stellungnahme). Alle weiteren Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind privat.

2.13	Stadtwerke Bielefeld 08.02.2013	Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Trassen der Versorgungsleitungen der Stadtwerke in Abstimmung mit dem Investor teilweise außerhalb der dargestellten Wegeflächen geplant wurden. Laut dem Abstimmungsgespräch am 04.12.2012 mit dem Investor werden die Versorgungsleitungen im gesamten Plangebiet im Bereich der privaten Grundstücksflächen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld gesichert. Kleine Änderungen können sich jedoch noch ergeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.14	moBiel GmbH 13.02.2013	Es bestehen keine Bedenken. Das Vorhaben wird begrüßt. Das Plangebiet ist bereits gut durch den ÖPNV erschlossen (Haltestellen Seidenstickerhalle; Hakenort). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Gutachten zur Potenzialanalyse für die StadtBahn Bielefeld einer Straße von der Innenstadt nach Heepen eine hohe Wirtschaftlichkeit bescheinigt hat. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Linienführung über die Bleichstraße bzw. die Werner-Bock-Straße als technisch machbare Streckenvariante identifiziert. Damit könnte das Gebiet über die zukünftige StadtBahnhaltstelle Seidenstickerhalle Anschluss an das Bielefelder StadtBahnnetz erhalten. In diesem Zusammenhang wird eine verbesserte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Straße Eckernkamp und Am Stadtholz im Süden des FH-Geländes gefordert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch Festsetzung der Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit soll im Plangebiet die Möglichkeit geschaffen werden, private Erschließungsflächen für Fußgänger und Radfahrer nutzbar zu machen.
2.15	Landesbetrieb Wald und Holz NRW 20.02.2013	Da die Anregungen der Stellungnahme vom 18.08.2011 zur Kenntnis genommen werden, ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Bedenken oder Anregungen.	Keine Stellungnahme erforderlich.

7. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1 +5	Der geplanten Verbreiterung der Leibnizstraße wird widersprochen. Es wird um einen möglichst flächensparenden Ausbau der Leibnizstraße und der Beibehaltung des Charakters einer ruhigen Anliegerstraße gebeten. Eine Verbreiterung ab dem Flurstück 529 bis zur Straße Hakenort von 6,0 m auf 11,0 m ist nicht gewünscht. Über weitergehende Information hinsichtlich evtl. entstehender Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Leibnizstraße wird gebeten.	Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gesamtheit festgesetzt. Aus dieser Festsetzung lässt sich nicht unmittelbar ein geplanter Ausbaustandard ableiten. Im westlichen Bereich soll die Leibnizstraße in einer Breite von 8m (6m Fahrbahn und 2m Gehweg) ausgebaut werden. Der konkrete Ausbaustandard des östlichen Teilstückes der Straße wird im Rahmen einer späteren Ausbauplanung und entsprechender Beschlussfassung durch die Bezirksvertretung Mitte festgelegt. Inwieweit hierfür Erschließungsbeiträge anfallen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. <u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
2	Der geplanten Verbreiterung der Leibnizstraße wird widersprochen. Es wird um einen möglichst flächensparenden Ausbau der Leibnizstraße und der Beibehaltung des Charakters einer ruhigen Anliegerstraße gebeten. Eine Verbreiterung ab dem Flurstück 529 bis zur Straße Hakenort von 6,0 m auf 11,0 m ist nicht gewünscht. Über weitergehende Information hinsichtlich evtl. entstehender Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Leibnizstraße wird gebeten.	Zur Abwägung siehe Ziffer 1. <u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
3 +15	Der geplanten Verbreiterung der Leibnizstraße wird widersprochen. Es wird um einen möglichst flächensparenden Ausbau der Leibnizstraße und der Beibehaltung des Charakters einer ruhigen Anliegerstraße gebeten. Eine Verbreiterung ab dem Flurstück 529 bis zur Straße Hakenort von 6,0 m auf 11,0 m ist nicht gewünscht. Über weitergehende Information hinsichtlich evtl. entstehender Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Leibnizstraße wird gebeten. Auf die bereits zu beobachtende Bautätigkeit im Plangebiet (Fundament wird bereits gegossen) wird hingewiesen.	Siehe Stellungnahme unter Ziffer 1.

	Hier stelle sich zunächst die Frage der Rechtmäßigkeit. Und weiter: - Wurde die zulässige Geschosshöhe bereits zugesagt? Gibt es eine interne Freigabe? - Und wo sollen die zukünftigen Mitarbeiter parken? Wird die Parkplatzsituation doch heute schon als sehr angespannt wahrgenommen.	Die Genehmigung des im Bau befindlichen Gewerbeobjektes erfolgt auf der Grundlage des bis dato rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/25.00. Darüber hinaus hält das Vorhaben die Festsetzungen des zurzeit in Aufstellung und hier vorliegenden befindlichen Bebauungsplanes ein. Die notwendigen Stellplätze werden in Form einer Tiefgarage sowie als offene ebenerdige Stellplätze nachgewiesen. <u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
4	Als Eigentümer der Hof- und Gebäudefläche Leibnizstraße 3, Flur 75, Flurstück 118 wird gegen die bisher geplante Erschließung der Leibnizstraße Einspruch erhoben. Grundsätzlich wird das Vorhaben des Lenkwerks begrüßt. Dennoch werden gegen den Ausbau der Leibnizstraße, v.a. im Bereich oberen Bereich zum Hakenort, Zweifel vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leibnizstraße lediglich eine von Anwohnern genutzte 30-Zone sei, die lediglich als Verbindungsstraße zwischen Stadtholz und Hakenort diene. Darüber hinaus sei die Parkplatzsituation, auch im Hinblick auf bisher bereits erfolgte Veranstaltungen im Lenkwerk, völlig ausreichend. Zusätzliche, durch die neu zu errichtenden Objekte erforderliche, Stellplätze seien auf den Privatgrundstücken der jeweiligen Eigentümer vorzusehen. Ein direkter Informationsaustausch mit den betroffenen Anwohnern wird gewünscht.	Siehe Stellungnahme unter Ziffer 1. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes sind keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der umzugestaltenden Leibnizstraße vorgesehen. Alle für die geplanten gewerblichen Nutzungen notwendigen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. <u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
6	<u>Belange der Umwelt</u> Es wird darauf hingewiesen, dass eine Begutachtung der vorhandenen Bäume erst stattfand, nachdem der Investor mit einem Harvester über das Gelände gefahren war. Dies führte dazu, dass insbesondere eine Eiche dabei schon halb entwurzelt wurde.	Im Rahmen der Begutachtung wurden eine Baumreihe entlang der Leibnizstraße sowie mehrere Einzelbäume untersucht. Art und Umfang wurden seitens der Stadt Bielefeld vorgegeben. Der übrige Baumbestand wurde nicht als erhaltenswert eingeschätzt.

	Es wird bemängelt, dass für die nicht erhaltenswerten Buchen entlang der Leibnizstraße keine Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen sind. Dies gilt auch für die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Flächenversiegelung. Auf die Aussagen der UVP wird verwiesen. Darin heißt es, dass der bestehende Mischwaldbestand im innerstädtischen Bereich selten anzutreffen und tendenziell für die Beherbergung von seltenen Tierarten geeignet sei. Darüber hinaus wird bedauert, dass keine Fledermäuse nachgewiesen werden konnten, obwohl die Anwohner bereits welche beobachten konnten. <u>Stellplatzsituation</u> Es wird befürchtet, dass sich die Stellplatzsituation durch die weitere Verdichtung erneut verschärft. Es stelle sich grundsätzlich die Frage wo die Bewohner der 68 Wohneinheiten sowie der geplanten Büroeinheiten parken sollen. Schon jetzt sei die Parkplatzsituation bei kleineren Veranstaltungen beengt, so dass auf die Leibnizstraße ausgewichen wird.	Der zukünftige Bebauungsplan reduziert die bisher planungsrechtlich zulässige Nutzungsintensität, da zuvor überall Gewerbe- und Industriegebiet vorgesehen war. Damit entsteht kein rechtlich begründeter Bedarf an Kompensationsflächen bzw. –maßnahmen. Entlang der Leibnizstraße sind im Bebauungsplan Baumanpflanzungen planungsrechtlich verankert. Bei der vorliegenden Planung wurde den Belangen des Wohnens sowie der innerstädtischen gewerblichen Nutzung Vorrang eingeräumt. Das bis dato geltende Planungsrecht sah zudem ebenfalls eine Bebauung – mit Gewerbe und Industrie – vor. Das artenschutzrechtliche Gutachten hat festgestellt, dass für bestimmte Arten keine Lebensraumfunktionen gegeben sind und dass ein Vorkommen dieser Arten im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten ist. Für einzelne wenige Fledermausarten ist das Untersuchungsgebiet potenziell ein geeigneter Teillebensraum. Zum Schutz dieser Arten wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Artenschutz getroffen. Notwendige Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze für die im Norden des Plangebietes entstehenden Gewerbenutzungen werden in Form von Tiefgaragen sowie als offene ebenerdige Stellplätze nachgewiesen. Siehe auch Stellungnahme unter Ziffer 4.
--	---	---

<u>Lärmbelastung</u> Es erfolgt der Hinweis, dass die Lärmbelastung für das neue Wohngebiet innerhalb der Paramater für ein Mischgebiet liegt. Die FNP-Änderung sehe jedoch die Ausweisung eines reinen Wohngebietes zwischen Lenkwerk und Hakenort vor. Hier stellt sich die Frage ob bei der Planung berücksichtigt wurde, dass sich der Schienenverkehr über die Strecke zum Bahnhof Ost noch intensivieren wird? <u>Verkehrsbelastung</u> Auf die bestehende Belastung durch den Durchgangsverkehr im Hakenort wird hingewiesen. Durch die neuen Anwohner und Büroangestellten wird eine Verschärfung dieser Verkehrsbelastung befürchtet. Verkehrsberuhigende Maßnahmen für den Hakenort werden als erforderlich angesehen. <u>Aufschüttungen</u> Hinsichtlich der Höhenangaben der Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes stellt sich die Frage, ob diese von dem derzeitigen Höhenprofil des Geländes ausgehen oder ob das Gelände noch zum Lenkwerk hin angeglichen wird? Dann wären diese Gebäude nämlich schon durch die Aufschüttung 2 m höher als angegeben. Wird seitens der Verwaltung ein Bestandshöhenplan erstellt oder basiert der noch zu beschließende Bebauungsplan schon auf den jetzt durchgeführten Aufschüttungen? <u>Entwässerung</u> Aufgrund der verdichteten Bebauung stellt sich die Frage, ob die Entwässerung durch unterirdische Rückhaltebecken geregelt wird? Sollte eine Aufschüttung erfolgen, wäre damit zu rechnen, dass Niederschlagswasser ungehindert auf das Gelände der Nachbarn läuft.	Eine direkte Erschließung des Plangebietes über die Straße Hakenort ist nicht vorgesehen. Eine Erschließung über die Leibnizstraße ist für die hier geplante Gewerbenutzung erforderlich und führt zu einer Verteilung des Verkehrs. Der geplante Teil-Ausbau der Leibnizstraße berücksichtigt durch den geplanten Ausbaustandard (Reduzierung der Straßenfläche gegenüber dem heutigen Stand) verkehrsberuhigende Aspekte. Weitergehende verkehrslenkende bzw. verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Bebauungsplan beziehen sich die Höhenangaben auf die zur Erschließung der baulichen Anlagen notwendigen öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen. Die baulichen Anlagen im nördlichen Teil des Plangebietes sollen von der Leibnizstraße aus erschlossen werden. Hier liegt auch der Bezugspunkt für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe. Geringfügige Angleichungsmaßnahmen können aus gestalterischen Gründen dennoch im Umfeld der geplanten Bebauung erfolgen. Für die neu zu bebauenden Flächen sollen auf der Grundlage eines abgestimmten Erschließungskonzeptes Regen- und Schmutzwasserkanäle verlegt werden. Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser ist von diesen direkt abzuleiten (siehe hierzu auch § 27 Nachbarrechtsgesetz). Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke sind demnach auszuschließen.
---	--

	<u>Belange der Freizeit</u> Die Verkleinerung des ursprünglich vorgesehenen Spielplatzes und der Allgemeinflächen wird kritisiert. <u>Städtebauliches Konzept</u> Es wird bemängelt, dass eine Integration der geplanten Bebauung in den Bestand nicht stattfindet. Durch die im Norden geplanten vielgeschossigen Gebäude wird eine Abschottung gegenüber der vorhandenen Bebauung befürchtet. Die geplante kubusartige, uniforme Bauweise wird kritisiert.	Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere Spielflächen vorhanden. Der durch die zusätzliche Bebauung ausgelöste Bedarf an Kinderspielflächen soll aufgrund der geringen Größe nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Als Ausgleich soll ein in der Nähe vorhandener Spielplatz an der Brehmstraße aufgewertet werden. Im Norden des Plangebietes soll ein Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität für die Anwohner und die Besucher geschaffen werden, der zusätzlich als Übergangs- und Begegnungsbereich zwischen der geplanten neuen und der vorhandenen Wohnbebauung dienen soll. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen Quartiers um das vorhandene Lenkwerk. Die kubistischen Gebäudeformen wurden insbesondere unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten gewählt. <u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
7 +10	Es werden erhebliche Bedenken gegen die Planung aufgrund der geplanten verdichteten Wohn- und Gewerbebebauung mit winzigen Grünflächen, und den dadurch entstehenden Verkehr-, Lärm- und Luftbelastungen geäußert. Die bereits erfolgte Abholzung des Baumbestandes wird ebenfalls kritisiert. Folgende Verbesserungsvorschläge werden aufgezählt: - weniger verdichtete Bebauung, mehr Grünflächen, mehr Spazier- und Erholungsflächen, mehr Straßenbegrünung - Belange der Wohn- und Lebensqualität sollten anstelle von ökonomischen Gesichtspunkten in den Mittelpunkt rücken - verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen, Erschließung ausschließlich über die Straße Am Stadtholz	Vorrangiges Ziel der Planung ist die Revitalisierung des ehemaligen Kasernenareals und die Wiedereinbindung in die städtische Gesamtstruktur. Die bislang minder genutzten Freiflächen der Kaserne sollten nachverdichtet werden um dem Bedarf an Gewerbe- und Wohnflächen im Innenstadtbereich Rechnung zu tragen. Das abgestufte Nutzungskonzept aus der Sondergebietsnutzung im Bereich des LENKWERK, der angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiete, dem Mischgebiet bis hin zum Wohngebiet entspricht der Nachfrage nach unterschiedlichen Flächenangeboten und schafft einen städtebaulich sinnvollen Übergang zu dem angrenzenden Wohnquartier. Die städtebaulichen Dichtewerte (ausgedrückt durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen) entsprechen den nach Baunutzungsverordnung zulässigen Werten. Bei Einhaltung dieser Werte und den notwendigen Abstandsflächen ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen

	- Maßnahmen gegen Lärmemissionen durch die geplante gewerbliche Nutzung <u>Gewerbelärm</u> Auf die bereits heute vorhandenen Lärmbelastungen der Anwohner des Bielefelder Ostens wird hingewiesen. Auf folgende Inhalte des Schalltechnischen Gutachtens vom 17.10.2010 wird verwiesen: - S. 34 „Veranstaltungen mit über 200 Personen bis hin zu 400 Personen dürften trotz einer rechtlichen Sicherung der baugebietstypischen Geräuschbelastungen an maximal 10 Nächten pro Jahr und an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden“ - S. 38 „Veranstaltungen mit bis zu 400 Personen sollen an 5-10 Tagen im Lenkwerk stattfinden“	werden und für die Bestandsbebauung keine unzumutbaren Auswirkungen durch die Planung entstehen. Wie dem städtebaulichen Konzept zu entnehmen ist, wird der überwiegende Teil der zusätzlichen Bebauung über die Straße Am Stadtholz sowie die Leibnizstraße erschlossen. Nur wenige Wohneinheiten werden an die Straße Eckernkamp angeschlossen. Aufgrund des Ausbauzustandes der Straße wird davon ausgegangen, dass der zusätzliche Verkehr aufgenommen werden kann. Die erarbeiteten schalltechnischen Gutachten (Ursprungsgutachten nebst Überarbeitungen) kommen zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Nebeneinander gewerblicher Nutzungen, Mischgebietsnutzungen und Wohnnutzungen die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnhausbebauung nicht beeinträchtigt werden. Die im Gutachten getroffenen Auflagen entsprechen der bestehenden Genehmigung bzw. werden bei zukünftigen Baugenehmigungen entsprechend berücksichtigt. Gemäß dem erstellten Schallgutachten sind über die getroffenen Festsetzungen hinaus keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei der Beurteilung ist von einer genehmigungskonformen Nutzung auszugehen. Im Mai 2013 wurde die zu erwartende Lärmbelastung erneut gutachterlich untersucht und auf Grundlage der aktuellen Parameter beurteilt. Im Ergebnis ist die zu erwartende Lärmbelastung für die angrenzenden Nutzungen als vertretbar anzusehen.
--	---	---

In diesem Zusammenhang stelle sich die Frage wie viele Veranstaltungen nun durchgeführt werden dürfen? Und wie würde sichergestellt werden, dass nicht mehr Personen zu den Abendveranstaltungen kommen? Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass mittlerweile auch tagsüber mehr als 10 Veranstaltungen stattfinden würden. Hier stelle sich die Frage, wie die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr und die Lärmbelastung durch den Warenverkehr gering gehalten werde. Und wie könne sichergestellt werden, dass die zusätzlich im Restaurant stattfindenden Veranstaltungen nicht mehr als 10 pro Jahr umfassen?

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten bereits 3 Jahre alt sei und gleichzeitig die Veranstaltungen im Lenkwerk sowie im Restaurant seit 3 Jahren stark zugenommen haben. Auf die aktuelle, teilweise sehr hohe Lärmbelastung durch das Lenkwerk und den Verkehr der Harleys wird verwiesen.

Bezogen auf die Aussagen des Gutachtens, dass die Orientierungswerte im inneren des Plangebietes für Wohnbauflächen überwiegend eingehalten werden, unmittelbar an der Leibnizstraße sogar die Orientierungswerte für WA überschritten werden und an der vorhandenen Bebauung im Hakenort die MI-Werte tags/nachts eingehalten werden (S. 16) sei das Schallschutzgutachten im Hinblick auf die geplante FNP Änderung von MI zu WA im Bereich Hakenort nicht mehr zutreffend. Daher ist zu erwarten, dass die Lärmpegel einen „belästigenden Charakter“ haben werden. Ein aktuelles und neues Schallschutzgutachten sowie ein Konzept zur Lärmbegrenzung für das Quartier mit Lärmschutzmaßnahmen werden gefordert. Durch die LENKWERK-Entwicklung wird eine Zunahme von autoaffinen Nutzungen und somit auch eine weitere Erhöhung der bereits erhöhten Lärm- und Immissionsbelastungen befürchtet.

Belange des Verkehrs

Es wird befürchtet, dass eine Erschließung des Plangebietes über Leibnizstraße, Eckernkamp und Hakenort deutlich mehr Verkehr im ohnehin schon als Schleichweg genutzten Hakenort bedeutet. Bereits heute nutzen Autos und Schwerlastverkehr täglich den Hakeort um die Ampeln am Stadtholz zu vermeiden und die Eckendorfer Straße schneller zu erreichen, und das trotz Tempo 30. Es wird darauf hingewiesen, dass vor allem ortskundige wissen, dass diese Ampelschaltung auf die Ausfahrt der Feuerwehrwache reagiert und somit für Autofahrer oft lange Wartezeiten mit sich bringt. Ein Ausbau der Leibnizstraße würde den Durchgangsverkehr massiv erhöhen.

Aufgrund der beabsichtigten Planungen wird befürchtet, dass das im Nutzungsplan abgebildete Parkplatzkontingent nicht ausreicht. Eine Überarbeitung des Parkraumkonzeptes sollte erfolgen, um ausreichend Stellplatzflächen im Plangebiet auszuweisen. Tiefgaragen seien unumgänglich und sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gleichzeitig wird ein Konzept gefordert, um das erhöhte Verkehrsaufkommen zu beruhigen. Dies sollte v.a. eine Verkehrsberuhigung der Leibnizstraße sowie der Straße Hakenort beinhalten.

Belange der Wirtschaft

Um die Ergänzung eines Konzeptes, welches Aussagen über die Art der gewerblichen Nutzung enthält wird gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einschränkungen einer gewerblichen Nutzung bzgl. des Immissionsschutzes im Schallschutztechnischen Gutachten angesprochen werden. Weiter ist hier davon die Rede, dass im *Plan selber die baugebietstypische Geräuschbelastung kenntlich gemacht werden sollte*. Diesbezüglich stellt sich die Frage wie hier die rechtliche Sicherung und Begründung ist und wo dieses im Bebauungsplan gekennzeichnet ist?

Eine direkte Erschließung des Plangebietes über die Straße Hakenort ist nicht vorgesehen. Ein Ausbau der Sackgasse Eckernkamp, über den Bestand hinaus, ist im Zuge der Planung nicht vorgesehen. Eine Erschließung über die Leibnizstraße ist für die hier geplante Gewerbenutzung erforderlich und führt zu einer Verteilung des Verkehrs. Notwendige Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze für die im Norden des Plangebietes entstehenden Gewerbenutzungen werden in Form von Tiefgaragen sowie als offene ebenerdige Stellplätze nachgewiesen. Der geplante Teilausbau der Leibnizstraße berücksichtigt durch den geplanten Ausbaustandard (Reduzierung der Straßenfläche gegenüber dem heutigen Stand) verkehrsberuhigende Aspekte.

Weitergehende verkehrslenkende bzw. verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die zulässige Art der baulichen Nutzung allgemein geregelt. Weitergehende Differenzierungen sollen nicht vorgenommen werden.

Die Stellungnahme bezieht sich auf das schalltechnische Gutachten und die Planung zum 1. Entwurf. Zwischenzeitlich wurde die Planung sowie das Gutachten überarbeitet (2. Entwurf). Die Forderung nach Kenntlichmachung baugebietsuntypischer Geräuschbelastungen werden seitens des Gutachters in dem neuen Gutachten nicht mehr aufrechterhalten.

<u>Belange des Wohnens</u> Die geplante bis zu viergeschossige und verdichtete Bebauung wird kritisiert. Es stellt sich die Frage ob die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (III-VI Vollgeschosse bzw. eine maximale Gebäudehöhe) im Hinblick auf die umliegende Bestandsbebauung, die lediglich 2-geschossig ist, überhaupt zulässig seien? Werden hier die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten? Kommt es durch die erforderlichen Erdaushebungen zu Aufschüttungen der Plangebietsflächen und damit zu einer weiteren Erhöhung des Geländes? <u>Belange von Freizeit, Erholung und Sport</u> Es wird auf einen gravierenden Mangel an nutzbaren Frei- und Grünflächen im Bielefelder Osten hingewiesen. Durch die geplante Verdichtung des Quartiers ist es erforderlich, dass die Belange von Freizeit, Erholung und Sport verstärkt berücksichtigt werden. Mit der vorliegenden Planung würde eine Chance zur Verbesserung dieser Situation vertan. Ein Bauungskonzept mit mehr Grün-, Erholungs- und Begegnungsflächen wird gefordert. Beispielsweise könnten zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten oder auch bei den Übergängen zu den Mischgebieten Grünzonen, Sitz- bzw. Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. Im aktuellen Entwurf hingegen, findet das Thema der Schaffung von ausreichenden Erholungsplätzen und Ruhezonen keine Berücksichtigung. Die dichte und investorenfreundliche Bebauung sieht dies bislang leider nicht vor. Eine Überarbeitung des Konzepts diesbezüglich wird gefordert.	Die vorhandene Bebauung im nördlichen Bereich der Straße Hakenort ist zum großen Teil dreigeschossig und verfügt über steile Dachflächen. Die angrenzende geplante Bebauung im Gewerbegebiet verfügt über maximal 4 Vollgeschosse in Flachdachbauweise. Insgesamt stuft sich die Höhe der Bebauung ausgehend von der Leibnizstraße in östlicher Richtung. Eine Überprüfung der Abstandsflächen jedes Vorhabens obliegt dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsvorgang. Im Zuge von aktuellen Tief- und Hochbaumaßnahmen wurde auf dem unbebauten Freigelände Bodenmaterial in Mieten zwischengelagert. Die aktuell vorgenommene Zwischenlagerung von Boden stellt nur eine temporäre Situation dar; der aufgelagerte Boden soll im Zuge von späteren Baumaßnahmen entfernt werden. Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere Spielflächen vorhanden. Der durch die zusätzliche Bebauung ausgelöste Bedarf an Kinderspielflächen soll aufgrund der geringen Größe nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Als Ausgleich soll ein in der Nähe vorhandener Spielplatz an der Brehmstraße aufgewertet werden. Im Norden des Plangebietes soll ein Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität für die Anwohner und die Besucher geschaffen werden, der zusätzlich als Übergangs- und Begegnungsbereich zwischen der geplanten neuen und der vorhandenen Wohnbebauung dienen soll.
---	---

	<u>Regenwasserentwässerung</u> Auf das bereits heute bestehende Problem von unerwünschtem Regenabfluss auf das Flurstück 143 wird hingewiesen. Es wird befürchtet, dass sich das Problem verschärfen wird, wenn das Lenkwerkareal derart bebaut wird. Daher wird die Frage gestellt, wie die Entwässerung zukünftig geregelt sein wird und ob es seitens der Verwaltung dazu verbindliche Vorgaben gäbe.	Für die neu zu bebauenden Flächen sollen auf der Grundlage eines abgestimmten Erschließungskonzeptes Regen- und Schmutzwasserkanäle verlegt werden. Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser ist von diesen direkt abzuleiten (siehe hierzu auch § 27 Nachbarrechtsgesetz). Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke sind demnach auszuschließen. <u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
8	Grundsätzlich wird die Entwicklung durch das Lenkwerk begrüßt. Folgende Einwände werden formuliert: <u>Geschosshöhe / Größe der Wohneinheiten im Bereich der Leibnizstraße</u> Es sei nicht nachvollziehbar, dass die höchsten Gebäude in direkter räumlicher Nähe zum eigenen Wohnhaus stehen. Die geplante Gebäudehöhe von 13,0 m sei im Hinblick auf die umliegende Bestandsbebauung unverhältnismäßig. Diese Gebäude sollten wenn überhaupt in den hinteren Teil des Grundstücks, im Bereich des Lenkwerks, platziert werden. <u>Parkplatzsituation</u> Es wird auf die bereits heute sehr angespannte Parkplatzsituation hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird eine weitere Verschlechterung dieser Situation durch Veranstaltungen im Lenkwerk sowie durch die geplanten zusätzlichen Wohneinheiten befürchtet. Die geplanten Stellplätze seien viel zu gering bemessen.	Siehe Stellungnahme unter Ziffer 7. Siehe Stellungnahme unter Ziffer 4.

	<u>Ausbau Leibnizstraße</u> Der Ausbau der Leibnizstraße auf 11,0 m wird als überdimensioniert angesehen. Es wird befürchtet, dass in diesem Bereich zusätzliche Stellplätze gebaut werden, die bislang im Plan nicht dargestellt werden. Ein Aus/Neubau der Leibnizstraße in vernünftigen Relationen wird gefordert. Dabei sind die Anwohner, die sich schließlich auch an den Kosten beteiligen müssten, miteinzubeziehen.	Siehe Stellungnahme unter Ziffer 1. <u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
9	Es wird bemängelt, dass keine der zur frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Änderungswünsche in die nun vorliegende Planung eingearbeitet wurden. An diesen wird nach wie vor festgehalten: - Ersatzmaßnahmen für die „massive Vernichtung der Baumbestände und Grünflächen“ werden vermisst. - Die Parkplatzsituation in den Straßen Hakenort und Leibnizstraße ist nicht zufriedenstellend gelöst. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die schlechte Anbindung an den öffentlichen Verkehr zusätzliche Parkflächen in hohem Umfang benötigt werden. - Eine Lösung für den zunehmenden Durchgangsverkehr durch den Hakenort wird vermisst. - Es stellt sich die Frage ob die Lärmbelastung noch wohngebietsverträglich sein wird. - Es wird befürchtet, dass durch die Aufschüttung des Geländes das Niederschlagswasser auf die tieferliegenden Grundstücke und in den Hakenort fließt. Hier wird nach Vermeidungsmaßnahmen gefragt.	Der zukünftige Bebauungsplan reduziert die bisher planungsrechtlich zulässige Nutzungsintensität, da zuvor überall Gewerbe- und Industriegebiet vorgesehen war. Damit entsteht kein rechtlich begründeter Bedarf an Kompensationsflächen bzw. –maßnahmen. Siehe Stellungnahme unter Ziffer 4 und 5 und Stellungnahme der moBiel vom 13.02.2013 welche eine gute ÖPNV-Anbindung bestätigt. Siehe Stellungnahme unter Ziffer 4 und 7. Siehe Stellungnahme unter Ziffer 7. Siehe Stellungnahme unter Ziffer 7.

	- Es ist nicht zu erkennen, ob sich die getroffenen Festsetzungen zu den geplanten Gebäudehöhen an dem Geländeniveau vor oder nach den Aufschüttungen orientieren. Verschattungseffekte werden befürchtet. - - Auf fehlende Spielplatzflächen sowie Flächen für die Allgemeinheit, Grünflächen und Fahrradwege im Bereich der Leibnizstraße und der Stichstraße wird hingewiesen. - Es wird bemängelt, dass sich die geplante Bebauung nicht in die umgebende Bestandsbebauung integriert. - Die Erhaltung der vorhandenen Pappeln wird gewünscht.	Im Bebauungsplan beziehen sich die Höhenangaben auf die zur Erschließung der baulichen Anlagen notwendigen öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen. Im Zuge von aktuellen Tief- und Hochbaumaßnahmen wurde auf dem unbebauten Freigelände Bodenmaterial in Mieten zwischengelagert. Die aktuell vorgenommene Zwischenlagerung von Boden stellt nur eine temporäre Situation dar; der aufgelagerte Boden soll im Zuge von späteren Baumaßnahmen entfernt werden. Aufgrund der geplanten Abstände zwischen den neuen und den vorhandenen Wohngebäuden sind keine ungewöhnlichen Verschattungseffekte gegeben. Da insgesamt die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden, wird davon ausgegangen, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung durch die geplanten Nutzungen auf die Bestandsbebauung ausgeht. Eine Überprüfung der Abstandsflächen jedes Vorhabens obliegt dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsvorgang. Siehe Stellungnahme unter Ziffer 7. Darüber hinaus ist eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Eckernkamp und Leibnizstraße vorgesehen. Siehe Stellungnahme unter Ziffer 7. Die vorhandenen Pappeln befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. <u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
--	--	--

11	Die geplante Gebäudehöhe im nord-östlichen Bereich des Plangebietes, im Bereich des Mischgebietes wird kritisch gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass damit die geplante Bebauung die Bestandsbebauung im Bereich Hakenort sowie in der Leibnizstraße deutlich überschreitet. Hier liege die Gebäudehöhe bislang bei ca. TH 6,0 m und FH ca. 9,0 m. In diesem Zusammenhang wird auch darauf aufmerksam gemacht, dass die Höhe eines Gebäudes mit Flachdach viel massiver wirkt als ein Gebäude mit Satteldach. Zusätzlich liege das Geländenniveau im Plangebiet noch ca. 1,0 m über dem der angrenzenden Grundstücke. Darüber hinaus wird aufgrund der folgenden Aussage der Begründung zum Bebauungsplan eine noch weitergehende Überschreitung der Gebäudehöhe befürchtet: „Um dem gewünschten architektonischen Gesamtkonzept Rechnung zu tragen, kann die höchstzulässige Gebäudehöhe im MI-3-Gebiet als Ausnahme in einem bestimmten Umfang überschritten werden (30 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes).“ Es wird kritisiert, dass diese Aussage nicht definiert und damit nicht verständlich sei.	Die vorhandene Bebauung im nördlichen Bereich der Straße Hakenort ist zum großen Teil zwei- bis dreigeschossig und verfügt über steile Dachflächen. Die angrenzende geplante Bebauung im Gewerbegebiet verfügt über maximal 4 Vollgeschosse in Flachdachbauweise. Einzelne Gebäude sind wie in der Anregung formuliert niedrig-geschossig. Durch die Höhenfestsetzungen innerhalb des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Planungsziele für den östlich angrenzenden Bereich des noch aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 würde ein städtebaulich sinnvoller Übergang ausgehend vom Lenkwerk und den östlich angrenzenden Nutzungen bis hin zur bestehenden Bebauung an der Straße Hakenort geschaffen werden. (Nachtragsvorlage 6430/2009-2014/1 vom 25.11.2013) Im Zuge des erneuten Entwurfs entfällt diese Festsetzung. <u>Den Anregungen wird teilweise stattgegeben.</u>
12	<u>Einbringung des Grundstücks in den B-Plan</u> Es wird darauf hingewiesen, dass es unverständlich sei, wieso das Grundstück der Eigentümerin aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig ausgeschlossen wurde. Seien die Veräußerungswünsche der Eigentümerin doch durchaus aufgrund von diversen Bauanträgen bekannt. Es sei beabsichtigt, das Grundstück kurzfristig für Wohnbauzwecke zu veräußern. Daher wird darum gebeten, das Grundstück, wie zum Vorentwurf bereits beabsichtigt, wieder in den B-Plan aufzunehmen. Die Alternative ein separates Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB für das Grundstück wird als unangemessen angesehen, da bereits alle wesentlichen Planungsgrundlagen im Rahmen des laufenden Verfahrens erbracht und geklärt sein dürften.	Die betreffenden Flächen sollen in einem separaten Bebauungsplanverfahren als Nr. III/3/25.02 "Bebauung am Hakenort" überplant werden. Konkrete Planungsinhalte sind in diesem Planverfahren festzulegen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück alternativ zum Geschosswohnungsbau auch Reihen- und Doppelhäuser zulässig sein sollten um die Vermarktungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. <u>Erschließung</u> Es wird kritisiert, dass der B-Planentwurf auf dem Nachbargrundstück der Antragstellerin direkt an die eigene Grundstücksgrenze eine ca. 30 m lange und ca. 6 m breite Erschließung vorgesehen ist. Dies würde im Falle einer Grundstücksveräußerung der Flurstücke 272, 530 und 269 bedeuten, dass hier ebenfalls eine Erschließung von ca. 30 m Länge und ca. 4 m Breite bereitzustellen wäre. Die daraus resultierende Gesamtbreite der beiden Privatwege von ca. 10 m sei unverhältnismäßig für ein Wohngebiet und würde die Wohnqualität mindern. Eine Einigung mit dem Investor hinsichtlich einer gemeinsamen Erschließung bzw. Baulastübernahme erscheint der Eigentümerin unmöglich, obwohl die Bereitschaft zur Abgabe von Grundstücksfläche für eine hälftige Aufteilung bereits signalisiert wurde. Es wird darum gebeten eine gemeinsame Lösung zu finden. <u>Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten</u> Auf die Bereitschaft einer angemessenen Beteiligung an Planungs- und Erschließungskosten seitens der Eigentümerin wird hingewiesen. Dennoch wird angemerkt, dass die Mehrkosten, die durch den Investor durch Umpfanungen entstanden sind, nicht durch die Eigentümerin verursacht und damit auch nicht mitgetragen werden können. <u>Ausbau der Leibnizstraße</u> Der Ausbau der Leibnizstraße solle so flächensparend wie möglich erfolgen und auch der bisherige Charakter einer ruhigen Anliegerstraße sollte erhalten bleiben. Die geplante Erweiterung auf 11,0 m in einem Teilbereich folge diesem flächensparenden Gedanken nicht. Die vorhandene Straßenbreite von 6,0 m solle beibehalten werden. Darüber hinaus besteht der Wunsch über	Entlang der Grundstücksgrenze ist gemäß dem aktuellen Bebauungsplan lediglich eine befestigte Fläche vorgesehen. Diese wird in erster Linie der Sicherstellung der Rettungswege dienen und zugleich die Fortführung der nord-südlich verlaufenden Fuß- und Radwegefläche für die Allgemeinheit sein. Eine öffentliche oder private Verkehrsfläche ist hier nicht vorgesehen. Die Ausführungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Entsprechend der Nachtragsvorlage (Drucks.-Nr. 6430/2009-2014/1 vom 25.11.2013) soll der Bereich der Einwenderin in einem zweiten Teilplan planerisch entwickelt und gesteuert werden. Siehe Stellungnahme unter Ziffer 1.
--	---

	mehr Informationen über evtl. anfallende Erschließungskosten für den Ausbau der Leibnizstraße. <u>Bäume auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze</u> Es wird darauf hingewiesen, dass über eine geplante Baumfällung der Baumgruppe auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bislang keine Abstimmung mit der Eigentümerin geführt wurde.	Die Ausführungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. <u>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</u>
13	<u>Einbringung des Grundstücks</u> Auf eine Veräußerungsabsicht des Flurstücks 269 zu Erschließungszwecken wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird darum gebeten, das Flurstück 269 wie ursprünglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. <u>Erschließung</u> Es wird kritisiert, dass der B-Planentwurf auf dem Nachbargrundstück der Antragstellerin direkt an die eigene Grundstücksgrenze eine ca. 30 m lange und ca. 6 m breite Erschließung vorgesehen ist. Dies würde im Falle einer Grundstücksveräußerung der Flurstücke 272, 530 und 269 bedeuten, dass hier ebenfalls eine Erschließung von ca. 30 m Länge und ca. 4 m Breite bereitzustellen wäre. Die daraus resultierende Gesamtbreite der beiden Privatwege von ca. 10 m sei unverhältnismäßig für ein Wohngebiet und würde die Wohnqualität mindern. <u>Ausbau der Leibnizstraße</u> Der Ausbau der Leibnizstraße solle so flächensparend wie möglich erfolgen und auch der bisherige Charakter einer ruhigen Anliegerstraße sollte erhalten bleiben. Die geplante Erweiterung auf 11,0 m in einem Teilbereich folge diesem flächensparenden Gedanken nicht. Die vorhandene Straßenbreite von 6,0 m solle beibehalten werden. Darüber hinaus besteht der Wunsch über mehr Information über evtl. anfallende Erschließungskosten für den Ausbau der Leibnizstraße.	Siehe Stellungnahme unter Ziffer 12. Siehe Stellungnahme unter Ziffer 12. Siehe Stellungnahme unter Ziffer 1. <u>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</u>

14	<u>Verkehr</u> Es befürchtet, dass der Verkehr in der Straße Hakenort im Zuge der B-Plan-Umsetzung, zunimmt. Dazu trägt auch die geplante „Restauration“ der Leibnizstraße bei. Auf die bereits heute zu beobachtende mangelhaft Parkraumversorgung bei Events im Lenkwerk sowie täglich in der Leibnizstraße wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird bemängelt, dass die Errichtung von Tiefgaragen im Gewerbegebiet bzw. der Wohnbebauung bislang nicht verpflichtend im B-Plan festgesetzt wurde. Des Weiteren wird befürchtet, dass sich diese Situation durch den Auszug der FH weiter verschärfen wird, da dann nicht mehr nur Lehrkörper und Verwaltung im nördlichen Plangebiet parken sondern die Mitarbeiter der dann angesiedelten Betriebe. <u>Lärmbelästigung</u> Eine Erhöhung der Lärmbelästigung wird durch die enge Bebauung befürchtet. Dazu würden nicht nur die öfter stattfindenden Events im Lenkwerk sondern auch die zukünftigen Anwohner beitragen. In diesem Zusammenhang wird bemängelt, dass im Bebauungsplan keinerlei bautechnische Vermeidung vorgesehen sei, die Wohneinheiten würden einen schluchtenbildenden Charakter aufweisen. Zudem sei bereits heute eine permanente Lärmbelästigung durch das nicht eingehauste Kühlaggregat des Gastronomiebetriebes zu beobachten. <u>Öffentliches Grün</u> Es wird darauf hingewiesen, dass im B-Plan zwar viele Bäume eingezeichnet seien, jedoch, mit Ausnahme am Kinderspielplatz, kein weiteres Grün zur Verringerung der Schallemissionen und zur Verbesserung der Ökologie im Umfeld vorgesehen sei. Zudem wird auf die lange Wachstumsphase der Bäume hingewiesen und es wird bezweifelt, dass die eingezeichneten Bäume überhaupt gepflanzt würden.	Die notwendigen Stellplätze für die vorhandenen und geplanten Nutzungen sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen. Städtebauliche Gründe für die verpflichtende Festsetzung von Tiefgaragen werden bei der vorliegenden Situation nicht gesehen. Die zu erwartende Lärmbelastung wurde erneut gutachterlich untersucht und für die geplanten angrenzenden Nutzungen für vertretbar angesehen. Ziel der Planung ist eine Nachverdichtung im Bestandumfeld. Die festgesetzten Dichtewerte (GFZ und GRZ) entsprechenden zulässigen Werten für Misch- bzw. Wohngebiete. Analog sind diese auch im Bereich der Bestandsbebauung festgesetzt. Gegenüber dem heute rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der Gewerbe- und Industriegebiet für den gesamten Bereich festsetzt, werden die Dichtewerte in Teilen zukünftig reduziert. Zur Festsetzung öffentlicher Grünflächen/Spielflächen siehe Ziffer 7. Insbesondere entlang der Leibnizstraße wurden Baumqualitäten festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass zeitnah eine angemessene Straßenraumbegrünung entstehen kann. Das Anpflanzen der festgesetzten Bäu-
------------------	--	---

	<u>Aufschüttung</u> Durch die beobachteten Aufschüttungen im östlichen Teil des Plangebietes wird eine zusätzliche Erhöhung der Geländeoberfläche und damit auch der geplanten Gebäude befürchtet. <u>Enge Wohnverhältnisse</u> Ein Mangel an Grün- und Freiflächen wird erkannt und kritisiert. Darüber hinaus wird bemängelt, dass für den Bereich der FH die Nutzung Wohnen ausgeschlossen wird. Hier würden Chancen für innovative, soziale Projekte wie Generationenwohnen oder Wohngemeinschaften vertan. <u>Gewerbe</u> Die durch die auto-affinen Gewerbebetriebe im Plangebiet entstehenden erhöhten Lärmpegel erfordern eine Lenkung der Art der Gewerbebetriebe.	me wird Gegenstand des mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrages. Durch entsprechende Bürgschaften und Umsetzungsverpflichtungen wird die Stadt Bielefeld in die Lage versetzt, die Umsetzung zu steuern. Die im Zuge der Baumaßnahmen vorgenommene Zwischenlagerung von Boden stellt nur eine temporäre Situation im Zuge erster Baumaßnahmen dar. Die Aufschüttungen werden im Zuge weiterer Maßnahmen wieder entfernt werden. Entlang der Straße Am Stadtholz kommt es zu erhöhten Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sowie die gewerblichen Nutzungen westlich der Straße. Eine Wohnnutzung in dem Teil des Luftwaffenbekleidungsamtes würde dem Ziel der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse entgegenstehen. Daher sieht das städtebauliche Gesamtkonzept eine Abstufung der Nutzung ausgehend von der Straße Am Stadtholz in Richtung der vorhandenen Wohnhausbebauung an den Straßen Eckernkamp und Hakenort vor. Eine Lenkung der zulässigen Gewerbebetriebe wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen innerhalb des Sondergebietes, eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Mischgebietes gesteuert. Hierdurch soll erreicht werden, dass durch die gewerblichen Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen. Eine darüber hinausgehende Steuerung der Art der Nutzungen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. <u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
--	---	---

16	Die Planung wird hinsichtlich eines gesunden Mix aus Wohn- und Gewerbeflächen sowie Grünflächen bemängelt. <u>Belange des Wohnens – Immissionen</u> Auf die gestiegene Lärmbelästigung der Anwohner seit der Ansiedlung des Lenkwerks wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch die Abholzung des natürlichen Lärmschutzes (gemäß Gutachten nicht schützenswerter Mischwaldbestand) Lärm und Schall nunmehr ungefiltert in die angrenzende vorhandene Wohnbebauung dringen kann. Bereits heute würde die Wohnbebauung durch die diversen Lärmquellen bereits stark belastet. Durch die Planung werden zudem nachbarliche Konflikte befürchtet. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens die Fahrwege der LKW, die Ladevorgänge, die Müllentsorgung, die Lüftungsanlage des Gastronomiebetriebes sowie die beiden neu geplanten Erschließungsstraßen, die Veranstaltungen im Lenkwerk (tags/nachts) sowie in der Gastronomie nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Erhebliche Bedenken bzgl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse würden sich aufgrund der extremen Verdichtung des Plangebietes, v.a. im nordöstlichen Gebiet (MI) ergeben. Hier wird befürchtet, dass die Grenzwerte des fortgeschriebenen Gutachtens nicht eingehalten werden können, v.a. im Hinblick auf die Zunahme von Immissionen (Lärm und Licht) nachts. Das Rangieren von Gästen der Gastronomie auf dem unterdimensionierten Parkplatz seien unberücksichtigt. Erhebliche Bedenken werden hinsichtlich der Annahmen des Gutachtens unter schalltechnischen Aspekten sei Ausweisung von Wohnbauflächen im östlichen Plangebiet möglich (S. 40) sowie bzgl. der Aussage, dass an der vorhandenen Wohnbebauung am Hakenort die Mischgebietswerte tags/nachts eingehalten werden könnten (S. 39) geäußert. In diesem Zusammenhang stelle sich zudem die Frage, warum das gesamte Gebiet östlich des Gewerbegebietes bis zur Straße Hakenort in der geplanten FNP-Änderung auch die vorhandene Wohnbebauung am Hakenort	Grundsätzlich ist es richtig, dass durch die Wiedernutzung des bislang brachliegenden ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes eine Veränderung der Immissionssituation stattgefunden hat. Durch die schalltechnischen Gutachten wurde nachgewiesen, dass das geplante Nebeneinander von Sondergebiets- und Gewerbegebietsnutzung und angrenzender Wohn- und Mischgebietsnutzung aus Sicht des Immissionsschutzes verträglich ist. Es ist daher davon auszugehen, dass die Schutzbedürfnisse der weiter östlich gelegenen Bebauung (entlang der Straße Hakenort in einem planungsrechtlichen Mischgebiet gelegen) ebenfalls nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Gutachten wurden alle relevanten lärmverursachenden Vorgänge, die bislang genehmigt bzw. beabsichtigt worden sind, berücksichtigt.
----	---	--

als Wohngebiet dargestellt würde. Daher würden sich die geplanten Darstellungen und Festsetzungen nicht decken.

Belange des Verkehrs, Parkplatzsituation

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erschließung über die die Straßen Leibnizstraße, Hakenort und Eckernkamp zwangsläufig zu mehr Verkehr führen wird. Die Situation der bereits heute als Schleichweg genutzten Straße Hakenort wird sich durch den geplanten Ausbau der Leibnizstraße weiter verschärfen. Eine bedarfsgerechte Ausweisung von Stellplätzen wird auch nach Überarbeitung des Bebauungsplanes vermisst. Hier wird befürchtet, dass die Anwohner des neuen Quartiers in die umliegenden Straßen ausweichen werden. Dies ist bereits heute während Veranstaltungen im Lenkwerk zu beobachten.

Es stelle sich konkret die Frage wo genau die bis zu 400 Besucher der geplanten Veranstaltungen und wo die 100 Mitarbeiter der geplanten Gewerbebetriebe und die Bewohner der zusätzlichen 67 Wohneinheiten parken sollen. Daher wird ein Konzept für ausreichend Parkraum, der den Ausbau von Tiefgaragen vorsieht, in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem sollten gleichzeitig ein Konzept aufgestellt werden, um das erhöhte Verkehrsaufkommen zu beruhigen.

Belange der Wirtschaft

Im Hinblick auf eine weitergehende Ausweitung der Lärmbelastung und Immissionen durch das Lenkwerk werden lärmarme Nutzungen und Dienstleistungen als erforderlich und sinnvoll angesehen.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes über die Straße Hakenort ist nicht vorgesehen.

Notwendige Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze für die im Norden des Plangebietes entstehenden Gewerbenutzungen sollen in Form von Tiefgaragen sowie als offene ebenerdige Stellplätze nachgewiesen werden. Die Stellplätze der Wohneinheiten werden auf den Grundstücken bzw. in unmittelbarer Nähe auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen.

Das schalltechnische Gutachten wurde zum erneuten Entwurf überarbeitet.

Das Gutachten basiert auf den vorliegenden Genehmigungen Nutzungen für die vorhandenen Nutzungen bzw. auf den beabsichtigten Nutzungen. Bei der Beurteilung ist von einer genehmigungskonformen Nutzung auszugehen.

Zudem ist die Ausnahme für die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe im Bereich des Gewerbegebietes unverständlich. Eine Überprüfung der Festsetzungen wird als erforderlich angesehen. <u>Belange des Wohnens</u> Es wird darauf hingewiesen, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich der Bauweise, der Dachform und der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe nicht in die Bestandsbebauung integriert. Die Begründung in den Festsetzungen „Um dem gewünschten architektonischen Gesamtkonzept Rechnung zu tragen, kann die höchstzulässige Gebäudehöhe im MI-3 Gebiet als Ausnahme in bestimmten Umfang überschritten werden (max. 30 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes)“ wird als wenig überzeugend angesehen. <u>Aufschüttungen</u> In diesem Zusammenhang wird auf die bereits zu beobachtenden Aufschüttungen im Plangebiet hingewiesen. Hier stelle sich die Frage ob diese Aufschüttungen genehmigungspflichtig seien und evtl. bereits genehmigt wurden? Hier wird eine zusätzliche Erhöhung der geplanten Gebäude befürchtet. <u>Belange der Ver- und Entsorgung</u> Es bestehen weiterhin Bedenken bzgl. der Kanalisation und der Entwässerung. Es stelle sich die Frage, ob bei der nunmehr geplanten Rückhaltung tatsächlich alle Anforderungen wie bspw. Höhenunterschiede, versiegelte Flächen etc., berücksichtigt wurden.	Im Zuge des erneuten Entwurfs entfällt diese Festsetzung. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Geschossigkeit und maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen, um einen städtebaulich sinnvollen Übergang der großformatigen gewerblichen Nutzungen an der Straße Am Stadtholz bis zur Bestandsbebauung an den Straßen Eckernkamp und Hakenort zu gewährleisten. Architektonisch soll das Quartier am Lenkwerk eine in sich geschlossene Formensprache erhalten. Dies ist auch nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde geboten. Im Zuge des erneuten Entwurfs entfällt diese Festsetzung. Die im Zuge der Baumaßnahmen vorgenommene Zwischenlagerung von Boden stellt nur eine temporäre Situation im Zuge erster Baumaßnahmen dar. Die Aufschüttungen werden im Zuge weiterer Maßnahmen wieder entfernt werden. Durch Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden zwischenzeitlich hydraulische Entlastungen vorgesehen. Zudem soll der innerhalb des Plangebietes vorhandene Stauraumkanal weiter ausgebaut werden, wodurch ein Rückhalten des Niederschlagswassers und die gedrosselte Ableitung gewährleistet werden kann.
--	---

	Hinsichtlich der dargestellten Situation der Abfallentsorgung stelle sich zudem die immissionstechnische Frage, ob die zentralen Müllsammelplätze ausreichend berücksichtigt wurden? <u>Belange von Freizeit, Erholung und Sport</u> Aufgrund der Verdichtung des Quartiers wird es als erforderlich angesehen, die Belange von Freizeit, Erholung und Sport stärker zu berücksichtigen. Zusätzliche Grünzonen, Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten sollten geschaffen werden. <u>Belange des Orts- und Landschaftsbildes, Umwelt- und Naturschutz</u> Es wird bezweifelt, dass keiner der abgeholzten Bäume erhaltenswert gewesen sein soll. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass in den vergangenen Jahren in den Sommermonaten abendlich Fledermäuse beobachtet werden konnten. Durch den geringen Anteil an Grün- und Freiflächen wird keine Steigerung der Wohn- und Lebensqualität gesehen. Die „Alibifunktion“ der Grünflächen, zugunsten des Investors, wird kritisiert.	In Teilen des Plangebietes (Bereich mit privaten Erschließungstichwegen) sollen gemeinschaftliche Müllsammelplätze eingerichtet werden. Auf den übrigen Grundstücken erfolgt die Müllsammlung auf den privaten Grundstücksflächen. Siehe Stellungnahme unter Ziffer 4. Konkrete Verbotstatbestände für die Beseitigung der auf dem Grundstück vorhandenen Bäume waren im vorliegenden Fall nicht gegeben. Das Artenschutzgutachten konnte keine Quartiersnutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten feststellen. Die im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden damit nicht berührt. Der zukünftige Bebauungsplan reduziert die bisher planungsrechtlich zulässige Nutzungsintensität, da zuvor überall Gewerbe- und Industriegebiet vorgesehen war. Es handelt sich bei der Planung um die Entwicklung eines innerstädtischen Gebietes mit gemischter Nutzung aus Wohn- und Gewerbenutzungen. Die zulässigen Höchstwerte (gem. § 17 BauNVO) für die Bebaubarkeit der Grundstücke und damit das Verhältnis von bebauter Fläche zu unbebauter Freifläche werden eingehalten. <u>Den Anregungen wird teilweise stattgegeben.</u>
--	---	--

17	Nach einem Blick auf die Veranstaltungsplanung des Lenkwerks wurde festgestellt, dass neben dem Frühstücksbuffet 7 Veranstaltungen und davon eine Veranstaltung am Wochenende geplant sind. Es sind Großveranstaltungen mit mehr als 400 Personen. Laut Schallgutachten sind jedoch nur 5-10 Großveranstaltungen zulässig. Darüber hinaus findet eine Veranstaltung an 2 aufeinanderfolgenden Tagen statt und eine sogar über 1 Woche. Diesbezüglich stellt sich die Frage, wie die Angaben im Schallgutachten sichergestellt werden und wie garantiert werden kann, dass keine weiteren Großveranstaltungen mehr stattfinden. Da der Veranstaltungsplan nur bis Oktober 2013 geht, wie kann vor diesem Hintergrund langfristig garantiert werden, dass es eine Veranstaltungsgrenze im Lenkwerk gibt? Und wie lässt sich die Veranstaltungsplanung insbesondere mit dem Schallschutzgutachten für die geplante innere Bebauung am Lenkwerk vereinbaren? Die Stadt wird aufgefordert, dem Lenkwerk Auflagen zu machen und laut dem Schallschutzgutachten für eine angemessene Wohnqualität zu sorgen. Abschließend wird auf die durchgeführten Motorradrennen und Bremsmanöver und die damit einhergehenden Lärmpegel hingewiesen.	Siehe Stellungnahme unter Ziffer 7. <u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
------------------	--	--

8. Änderungswünsche der Verwaltung

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Offenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich gegenüber dem Vorentwurf die nachstehend im Einzelnen angeführten Änderungen und Ergänzungen.

Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung und betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Textliche Festsetzungen

Gehrecht

Für den privaten Gehweg südlich der Stellplätze an der Leibnizstraße wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in den privaten Verkehrsflächen und den privaten Bauflächen zugunsten der Stadt Bielefeld wurde dahingehend modifiziert, dass dieses zugunsten aller Versorgungsträger ohne zeichnerische Darstellung gilt.

Geh- und Fahrrecht

Für den Bereich des Fuß- und Radweges zwischen Eckernkamp und Leibnizstraße wurde das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit modifiziert. Die Festsetzung GF1 trifft Aussagen zum Oberflächenmaterial: der Fuß- und Radweg ist als wassergebundene Wege- decke herzustellen.

Anzupflanzende Bäume

Auf die Pflanzung der Baumart der „schmalblättrigen Esche“ wurde verzichtet.

Passiver Schallschutz

Die Festsetzung zum passiven Schallschutz für Büro- und Arbeitsräume wurde konkretisiert.

Planzeichnung

Konkretisierung der Festsetzungen

Beim Nutzungsplan wurde das „M“ für die Müllfläche ergänzt.

Das „D“ für Denkmal wurde grau hinterlegt, um Verwechslungen mit der Stellplatzzuordnung zu vermeiden.

Altlasten

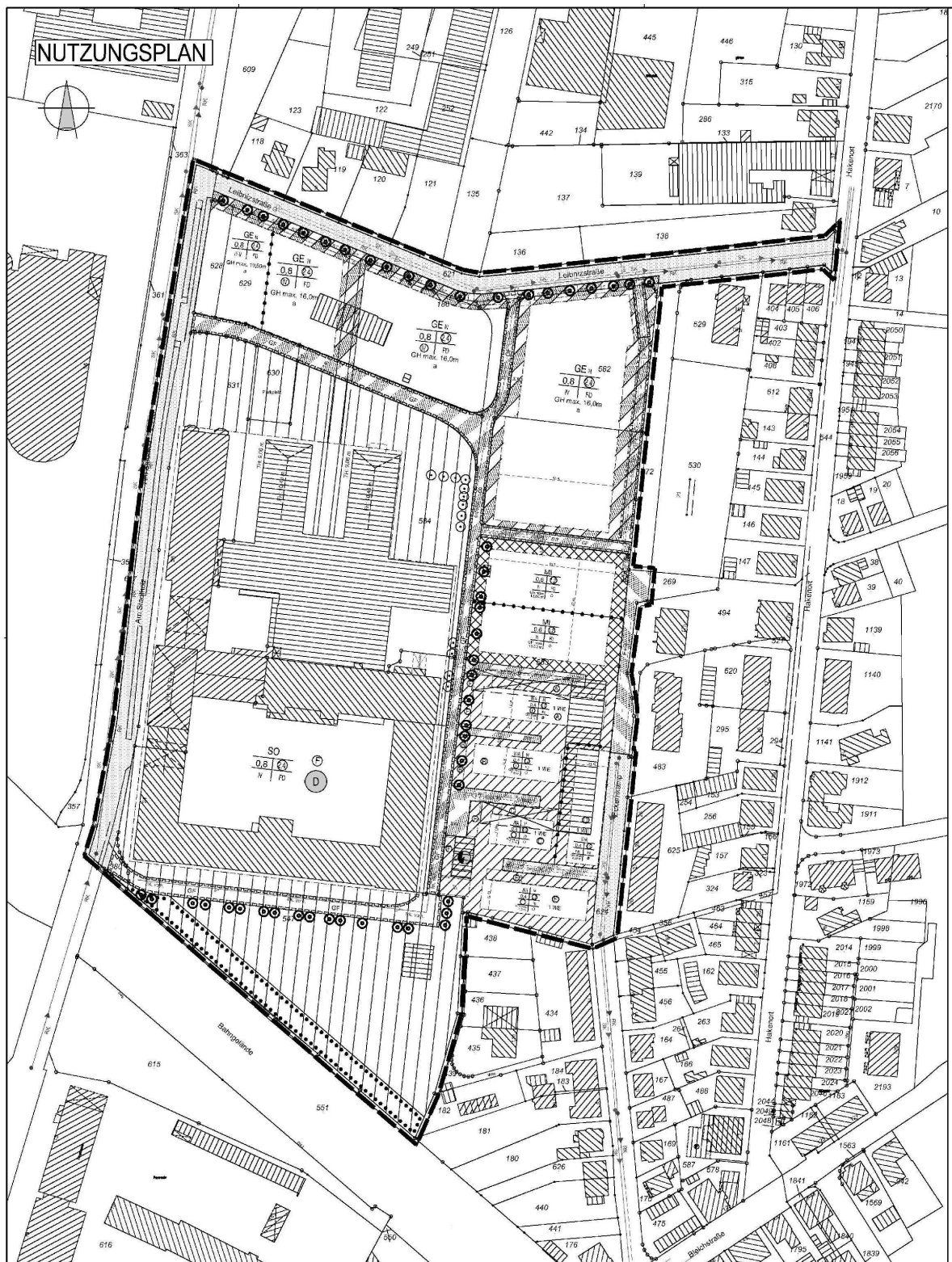
Bzgl. der Kennzeichnung der altlastenverdächtigen Flächen ergab eine Abstimmung zwischen dem Umweltamt und dem Gutachter, dass diese entfallen kann.

Umweltbericht (B-Plan und FNP)

Die Ausführungen zum Umweltzustand und –prognose des Schallimmissionsplans bzgl. der Schallemissionen wurden jeweils im Kapitel 4.3.1 (Schallemissionen) ergänzt.

9. Bebauungsplan-Erneuter Entwurf – Gestaltungsplan





11. Bebauungsplan- Erneuter Entwurf – Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Bezirksregierung Detmold Bodenordnung / Ländliche Entwicklung 15.01.2014	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Es wird gebeten, folgende Hinweise zu beachten: <u>Dezernat 54 (Wasserwirtschaft):</u> Aufgrund der hydraulischen Überlastung des Finkenbaches sind technische Maßnahmen umgesetzt bzw. in Planung, um die Abflussspitzen im Finkenbach zu mindern. Dennoch sind als allgemeiner Grundsatz einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachhaltigen Hochwasserfolgen vorzubeugen. Es wird daher angeregt, im weiteren Verfahren die Möglichkeit zur Niederschlagswasserrückhaltung mittels Dachbegrünung im B-Plan über § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW, analog zum Mischgebiet, auch für die Gebäude im Sonstigen Sondergebiet und Gewerbegebiet festzusetzen. Des Weiteren wird in der Begründung ausgeführt, dass die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet sind, das Niederschlagswasser (vollständig) zu versickern. Die Möglichkeit der teilweisen Versickerung und Weiterleitung in die Kanalisation über einen Überlauf sollten ggf. geprüft werden. Als weitere Möglichkeit einer Regenwasserrückhaltung und zugleich Synergieeffekt zur Erreichung der Klimaschutzziele wird auf eine Regenwassernutzung hingewiesen (s. auch fbr-Schriftenreihe Band 26 der Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung e. V.). In diesem Zusammenhang wird auf	Die Dachbegrünung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als zulässig festgesetzt. In Abstimmung mit dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld wurde eine Entwässerungsplanung erstellt, die die Einleitung des Regenwassers in den Staukanal vorsieht.

		die Ausführungen in der Begründung unter 4.9 Belange des Umweltschutzes / Stadtklima und Luftreinhaltung verwiesen, die eine Überwärmungszunahme prognostiziert. <u>Dezernat 35 (Höhere Denkmalbehörde):</u> Die Stellungnahme vom 13.03.2013 behält ihre Gültigkeit: Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Das Baudenkmal „ehemaliges Luftwaffenbekleidungsamt“ ist in den Plänen nachrichtlich darzustellen. <u>Dezernat 53 (Immissionsschutz):</u> Die nordwestlichen Flächen des Planbereichs liegen entsprechend dem Leitfaden KAS-18 innerhalb eines 200m-Achtungsabstandes zur Fa. Stockmeier Chemie, die unter den Anwendungsbereich des StörfallVO fällt. Aufgrund der Absicht, diese Bereiche als gewerbliche Bauflächen festzusetzen, bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken. Die nunmehr vorgenommenen Modifikationen liegen außerhalb des 200m-Achtungsabstandes und führen durch die Herunterstufung von Sonderbauflächen zu gewerblichen Flächen und von Wohnbauflächen zu gemischten Flächen zu einer Entschärfung der Abstandsproblematik. Es bestehen demnach keine Bedenken.	Das Baudenkmal ist bereits im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt. Keine Abwägung erforderlich. <u>Den Anregungen wird teilweise stattgegeben.</u>
2	Stadtwerke Bielefeld 15.01.2014	Die zwischenzeitlich aufgestellte Netzstation und die vorgesehenen und teilweise bereits fertig gestellten Trassen der Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld sowie die vorhandenen Versorgungsleitungen werden in Abstimmung mit dem Investor im gesamten Plangebiet im Bereich der privaten Grundstücksflächen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH gesichert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3	Unitymedia NRW GmbH 17.12.2013	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4	Deutsche Telekom Technik GmbH 13.01.2014	Auf die zur 1. Offenlage erfolgte Stellungnahme vom 21.01.2013 wird verwiesen. Diese gilt auch weiterhin.	Siehe Ziffer 2.11 der Stellungnahmen zur 1. Offenlage.

12. Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Die neuerlichen Änderungen werden für die Grundstücke des Bauherrn sowie der Bewohner seiner Häuser weitere Nachteile mit sich bringen. Der bislang geplante Spielplatz ist entfallen. Dies ist völlig unverständlich, da schon die bisherige Planung seitens des Umweltamtes als unzureichend bezeichnet worden sei. Der Spielplatz stellte gegenüber der Neubebauung einen räumlichen Puffer dar. Als Alternative einen noch auszubauenden Spielplatz am entferntesten Ende der Brehmstraße anzupreisen, ist Augenwischerei. Für kleine Kinder viel zu weit weg, zudem muss der stark befahrene Hakenort überquert werden, was bei den zusätzlich dort parkenden Fahrzeugen gefährlich ist. Statt der dahinter bislang geplanten Reihenhäuser (angesichts der im gesamten Plangebiet nur vorhandenen geeigneten Dächer, einschließlich Kaserne, völlig unverständlich) mit einer max. Gebäudehöhe von 7,0 m rückt nun die mehrgeschossige und höhere Bebauung weiter nach Süden, wobei diese nach Art und Größe weiter aufgestockt wird: Anstelle von vier einzelnen Baufenstern, WA, 0,4/1,2, II-III-geschossig, max. Gebäudehöhe FD 10 m, Begrenzung je Baufenster 5 WE, nunmehr ein einziges großes Baufenster, MI, GRZ 0,6, auf der Hälfte des Baufensters erlaubte 4-Geschossigkeit bzw. eine zul. Höhe von 13,0 m.	Siehe Stellungnahmen unter Ziffer 2.

	Hinzu kommt, dass das Gelände am Eckernkamp in Höhe des Hauses Hakenort 17b (praktisch Eckernkamp 32), 2,0 m tiefer als das vorhandene Geländeniveau des Kasernengeländes liegt. Bereits bei der ersten Vorstellung des B-Plans wurde einem Mitglied der BZV, gleichzeitig auch Mitglied im Stadtentwicklungsausschuss, die dichte Bebauung bemängelt. Trotzdem ist sie unverständlicherweise im Laufe der Änderungen nicht geringer, sondern mehr geworden.	<u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
2	Als Eigentümer der Grundstücke direkt nördlich anschließend, Flurstücke 483 und 494, und damit betroffener Nachbar des B-Planentwurfes, werden folgende Bedenken geäußert: • Aufgrund fehlender Stellplätze auf den Grundstücken an der Straße Eckernkamp, ist diese Straße schon heute so mit Fahrzeugen zugestellt, dass die Zufahrt zu dem am Ende der Straße befindlichen Grundstück der Eigentümer oft behindert wird. Da der Eckernkamp in Zukunft auch als Erschließung der geplanten Reihenhausbauung auf der Rückseite der jetzigen Fachhochschule dienen soll, und dort nur jeweils 1 Stellplatz pro Haus dargestellt bzw. nachgewiesen ist, es erfahrungsgemäß bei derartigen Häusern aber zwei Fahrzeuge und zusätzlich auch Besucher gibt, wird befürchtet, dass sich die Verkehrssituation in der Straße Eckernkamp dramatisch verschlechtern wird. Erschwerend kommt hinzu, wie die Mieter den Eigentümern berichten, dass bei Veranstaltungen in den Gebäuden des Lenkwerkes unter der Woche angesichts der fast ausschließlichen Reservierung der Stellplätze um das Gebäude für die Mitarbeiter der dortigen Firmen, Veranstaltungsteilnehmer keine Parkplätze auf dem Gelände finden und teilweise auch durch Ordner schon an der Zufahrt zum Lenkwerk mit dem Hinweis, sich doch woanders einen Stellplatz zu suchen, gehindert werden und dann auch am Hakenort und im Eckernkamp parken.	Ein Teil der geplanten Wohnhausbebauung soll unmittelbar von der Straße Eckernkamp aus erschlossen werden. Die rechtlich notwendigen Stellplätze sollen jeweils auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen werden. Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Straße Eckernkamp leistungsfähig genug, den anfallenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Eine Regelung der Verkehrslenkung, insbesondere konkrete Maßnahmen zur Steuerung der Parkplätze, ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Daher wird vorgeschlagen, die Erschließung nicht über den Eckernkamp, sondern ausschließlich über die Straße Am Stadtholz und Am Lenkwerk zu gewährleisten. - Der B-Planentwurf sieht, abweichend von der sonstigen Bebauung an der Straße Eckernkamp, gegenüber der Einfahrt zum Parkplatz der Häuser Eckernkamp 28 und 30 eine Bebauung ohne Vorgarten vor. Daher wird befürchtet, dass die dort gewöhnlich parkenden Autos in Zukunft weiter auf der Straße parken und so die Einfahrt zu den Häusern der Eigentümer Eckernkamp 28+30 behindern werden. Zudem handelt es sich bei dem Ende der Straße Eckernkamp um einen Wendehammer für die Stadtreinigung, der frei gehalten werden muss. - Gegenüber dem Entwurf vom Januar 2013 ist im südlichen, für Reihenhäuser vorgesehenen Teil des B-Plans, eine Reihe „niedriger“ Reihenhäuser auf Kosten höherer Gebäude (13,0 und 10,0 m Gebäudehöhe anstelle bislang 7,0 m) gegenüber den Häusern auf den Grundstücken der Eigentümer entfallen. Zudem ist der bislang geplante Spielplatz entfallen, sodass die geplante Bebauung wesentlich näher an die Grundstücke der Eigentümer heranrückt. Erschwerend kommt hinzu, dass das Gelände dort ca. 1-2 Meter höher liegt als die Grundstücke der Eigentümer was eine weitere Verschattung der Gebäude mit sich bringt. - Gegen den Wegfall des bislang geplanten Spielplatzes für die bislang geplante Wohnbebauung (25 Reihenhäuser, 4 Mehrfamilienhäuser mit je 5 WE, also 20 Wohnungen), der angeblich wegen des Ausbaus eines vorhandenen Spielplatzes an der Brehmstraße nicht erforderlich ist, spricht die Erfahrung, dass Spielplätze, die in erster Linie für kleinere Kinder also Spielkinder, gebaut werden, nur dort ankommen werden, wo sie in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung liegen und gefahrlos von Kindern erreicht werden können.	Die geplanten Split-Level-Häuser sollen die notwendigen Stellplätze innerhalb der Gebäude in Form von Garagen erhalten. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes in der Straße Eckernkamp ist nicht absehbar. Innerhalb der Straße Eckernkamp ist kein ausgewiesener Wendehammer vorzufinden. Eventuell notwendige verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Es ist richtig, dass sich das städtebauliche Konzept geringfügig gegenüber dem ersten Entwurf verändert hat. Die mehrgeschossige Bebauung wurde zu Gunsten einer Ausweitung der gewerblichen Nutzungen geringfügig nach Süden verschoben. Da insgesamt die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden, wird davon ausgegangen, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung durch die geplanten Nutzungen auf die Bestandsbebauung ausgeht. Aufgrund der geplanten Abstände zwischen den neuen und den vorhandenen Wohngebäuden sind keine ungewöhnlichen Verschattungseffekte gegeben. Da insgesamt die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden, wird davon ausgegangen, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung durch die geplanten Nutzungen auf die Bestandsbebauung ausgeht. Eine Überprüfung der Abstandsflächen jedes Vorhabens obliegt dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsvorgang. Die Entfernung zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Spielplatz an der Brehmstraße ist so bemessen, dass Kinder aus dem Lenkwerkquartier diesen erreichen können. Diese Einschätzung erfolgt auch unter Berücksichtigung verkehrlicher Belange. Die Festsetzung eines Mischgebietes bedeutet, dass neben der Wohnnutzung auch das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen werden soll. Dieser nach der BauNVO vorgesehene Nutzungsmix wurde bei der Bemessung des Spielflächenbedarfs berücksichtigt.
--	---

Die Spielfläche an der Brehmstraße befindet sich ganz am Ende dieser Straße und ist von der Straße Hakenort so weit entfernt wie die Kaserne Am Stadtholz. Zudem muss die stark befahrene Straße Hakenort überquert werden. - Die Veränderung des neuen Entwurfes bringt noch eine weitere gravierende Verschlechterung für die Grundstücke Eckernkamp 28-30 und Hakenort 17b: Der bisherige Entwurf sah nördlich der Reihenhausbauung vier einzelne Baufenster, WA, 0,4/1,2, 2-4-geschossig bei einer max. Gebäudehöhe der Flachdächer von 10 m und eine Begrenzung von 5 Wohneinheiten pro Baufenster vor. Jetzt gibt es nur noch ein großes Baufenster, also eine wesentlich größere bebaubare Grundfläche, eine Änderung von WA in MI, eine GRZ von 0,6 anstelle bislang 0,4 und eine für die Hälfte des Baufensters erlaubte 4-geschossigkeit bzw. eine Höhe von 13,0 anstelle bislang 10,0 m. Hinzu kommt, dass eine Mischnutzung einen wesentlich höheren Stellplatzbedarf bedeuten kann. - Maßgeblich für die Bedenken der Eigentümer der Grundstücke Eckernkamp 28-30 und Hakenort 17b ist der Nutzungsplan und nicht der Gestaltungsplan, der lediglich Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigt, die eine geringere Bebauung darstellen als tatsächlich entstehen kann. Angesichts der Höhe des Altbaubestandes (Lenkwerk, FH) ist davon auszugehen, dass die Neubauten soweit wie irgend möglich nach Osten in Richtung Hakenort verschoben werden, d. h. bis an die Grenzen des jeweiligen Baufensters und somit z. B. im Falle des Hauses Hakenort 17b einige Meter näher als im Gestaltungsplan dargestellt.	Die im Bebauungsplan festgesetzten Dichtewerte entsprechen den nach BauNVO zulässigen Höchstwerten. Die Festsetzung eines Baufensters statt mehrerer kleiner überbaubarer Bereiche soll für die zukünftige Nutzung eine gewisse Flexibilität erreichen. Dennoch sind die festgesetzten Höchstwerte der GRZ und GFZ einzuhalten. Ebenso ist der Stellplatzbedarf für die zukünftigen Nutzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen, da im Umfeld keine zusammenhängenden Stellplatzanlagen im öffentlichen Straßenraum vorhanden oder geplant sind. Es ist richtig, dass der Gestaltungsplan lediglich eine mögliche Visualisierung des städtebaulichen Konzeptes ist. Maßgeblich für die zukünftige Bebauung sind die Festsetzungen im Nutzungsplan. Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet sowie der östlich angrenzende Bereich im innerstädtischen Bereich. Es ist grundsätzlich städtebauliches Ziel (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) den innerstädtischen Bereich durch die Wiedernutzung der ehemaligen Kaserne nach zu verdichten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der Baugrenzen sowie der baurechtsrechtlich notwendigen Abstandsflächen es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnhausbebauung kommt. Die möglichen Abstände zwischen der geplanten Bebauung und der angrenzenden Bestandsbebauung sind zudem ähnlich wie im östlich angrenzenden Wohnquartier (Bebauung am Eckernkamp und Hakenort).
---	--

	• Grundsätzliche Anmerkungen Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die o. a. Häuser, an denen der damalige Baudezernent Blume maßgeblich beteiligt war, wurden den Eigentümern von Herrn Blume Zusagen gemacht, die durch die jetzige Planung nicht eingehalten werden: So wurde den Eigentümern die Nutzung der städtischen Flächen hinter den Grundstücken aufgedrängt mit dem Hinweis, uns diese Flächen nach Aufstellung eines neuen FNP und B-Plans, in dem die Fortführung des Eckernkamps zum Hakenort aufgehoben wird, zu verkaufen. Des Weiteren sollten den Eigentümern die Kosten für den Ausbau des Endes Eckernkamp in seiner heutigen Form gestattet werden. Unter diesen Voraussetzungen haben die Eigentümer damals den Wünschen des Baudezernenten hinsichtlich der Bebauung Eckernkamp 28-30 sowie der Übernahme der Pflege und Unterhaltung des städtischen Grundstücks gegen einen jährlichen Pachtzins zugestimmt. Daher verwundert es die Eigentümer nun umso mehr, dass der vorliegende B-Planentwurf nicht nur die damaligen Zusagen ignoriert, sondern darüber hinaus noch zu einem Wertverlust ihrer Grundstücke durch die ihren Mietern vor die Nase geplanten Hauswände führt. Die maximalen Höhen betreffen senkrechte Flachdachbauten, nicht wie bei der bisherigen Bebauung in diesem Gebiet Firsthöhen von mäßig geneigten Dächern.	Die angemerkten Sachverhalte berühren nicht die Inhalte der vorliegenden Planung. <u>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</u>
3	• Einbringung des Flurstück 269 in den FNP Es ist beabsichtigt, das Miteigentum am Flurstück 269 zwecks Erschließung des Grundstücks zur Verfügung zu stellen, da sie ihr Grundstück kurzfristig veräußern möchte. Daher wird gebeten, das Grundstück, wie ursprünglich beabsichtigt, wieder in den aufzustellenden FNP aufzunehmen.	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Dieser stellt hier Wohnbauflächen dar.

	• „Lenkwerks-Bebauung“ an der Grenze zum Flurstück 269 Es wird darum gebeten zu prüfen, die geplanten Bürogebäude gegenüber dem Gebäude der Einwenderin auf max. 3 Geschosse zu begrenzen (Anlehnung an die Nachbarbebauung). • Höhe der „Lenkwerks-Bebauung“ Es wird darum gebeten zu klären, ob das Grundstück begradigt wird. Befürchtet wird, dass durch den Höhenunterschied das o. a. Grundstück beeinträchtigt wird (Gewässerbildung).	Die vorhandene Bebauung im nördlichen Bereich der Straße Hakenort ist zum großen Teil zwei- bis dreigeschossig und verfügt über steile Dachflächen. Die angrenzende geplante Bebauung im Gewerbegebiet verfügt über maximal 4 Vollgeschosse in Flachdachbauweise. Einzelne Gebäude sind wie in der Anregung formuliert niedrig-geschossig. Durch die Höhenfestsetzungen innerhalb des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Planungsziele für den östlich angrenzenden Bereich des noch aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 würde ein städtebaulich sinnvoller Übergang ausgehend vom Lenkwerk und den östlich angrenzenden Nutzungen bis hin zur bestehenden Bebauung an der Straße Hakenort geschaffen werden. (siehe hierzu auch die Nachtragsvorlage 6430/2009-2014/1 vom 25.11.2013) <u>Den Anregungen wird teilweise stattgegeben.</u>
4	• Einbringung des Flurstück 269 in den FNP Beabsichtigt sei, das Flurstück 269 kurzfristig zu veräußern. Daher wird gebeten, das Grundstück, wie ursprünglich beabsichtigt, wieder in den aufzustellenden FNP aufzunehmen. • „Lenkwerks-Bebauung“ an der Grenze zum Flurstück 269 Es wird darum gebeten zu prüfen, die geplanten Bürogebäude gegenüber DEM Haus der Einwenderin auf max. 3 Geschosse zu begrenzen (Anlehnung an die Nachbarbebauung). • Höhe der „Lenkwerks-Bebauung“ Es wird darum gebeten zu klären, ob das Grundstück begradigt wird. Befürchtet wird, dass durch den Höhenunterschied das o. a. Grundstück beeinträchtigt wird (Gewässerbildung).	Siehe Stellungnahme unter Ziffer 3. <u>Den Anregungen wird teilweise stattgegeben.</u>

13. Änderungsvorschläge der Verwaltung zum erneuten Entwurf

Durch die Ämterabstimmung haben sich keine inhaltlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf ergeben. Es wurden lediglich geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen am Bebauungsplan, der Begründung sowie der textlichen Festsetzungen gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vorgenommen.

Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung und betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Textliche Festsetzungen

Grünplanung

Da es sich bei dem bislang festgesetzten „erhaltenswerten Baumbestand“ nicht um Bäume mit stadtbildprägenden Funktionen handelt, sondern vielmehr um eine Stellplatzbegrünung, entfällt diese Festsetzung.

Fuß- und Radweg

Die Festsetzung der Ausführung des Fuß- und Radweges als wassergebundene Wegedecke wurde geändert. Der Fuß- und Radweg ist entsprechend der Ausbaustandards der Stadt Bielefeld herzustellen.

Geh- und Fahrrechte

Die Festsetzung zu den Geh- und Fahrrechten (GF + GF1), die bislang nur zu Gunsten der Allgemeinheit und ausschließlich nicht-motorisiert genutzt werden durften, wurden um eine Ausnahme ergänzt. Um die Instandhaltung der Grünanlagen zu gewährleisten, dürfen die entsprechend gekennzeichneten Flächen nun auch durch Pflegefahrzeuge der Stadt Bielefeld genutzt werden.

Begründung

Niederschlagswasserentwässerung

Da der öffentliche Regenwasserentlastungssammler im Bereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ zwischenzeitlich gebaut wurde, wurden die Aussagen zur Entwässerung des Plangebietes in der Begründung Kapitel 4.6 (Belange der Ver- und Entsorgung) im Unterkapitel Entwässerungssystem – Niederschlagswasser aktualisiert. Darüber hinaus wurde die Begründung dahingehend geändert, dass die bislang vorgesehenen privaten Kanäle in den privaten Wohnwegen nunmehr aufgrund der Anzahl der an der jeweiligen Erschließungsstraße vorhandenen Grundstücke entfallen und als öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle in privaten Erschließungsstraßen festgesetzt werden.

Gewerbelärm

Die Aussagen zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wurden bzgl. der zulässigen Anzahl an Veranstaltungen in der Begründung (Kapitel 4.9 – Belange des Umweltschutzes Unterkapitel Gewerbelärm) redaktionell ergänzt. Damit wird die Zulässigkeit von Nutzungen, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, textlich verdeutlicht.

Kosten

Herstellungs- und Folgekosten für die Aufwertung der städtischen Spielfläche, den F+R-Weg sowie die Grünunterhaltung wurden in den Beschlussvorschlag und die Begründung übernommen. Die darüber hinaus anfallenden Miet- und Pachtzahlungen für das Umweltamt der Stadt Bielefeld wurden ebenfalls ergänzt.

Die Kosten für die nun öffentlichen Kanäle und die Übernahme des Stauraumkanals wurden ergänzt bzw. aktualisiert.

Planzeichnung

Geometrische Eindeutigkeit

Zur Gewährleistung der geometrischen Eindeutigkeit sowie vor dem Hintergrund, dass während des Bebauungsplanverfahrens bereits diverse Grundstücksteilungen erfolgt sind, wurden gemäß den Forderungen einige Festlegungsmaße gestrichen und die nicht überbaubaren Bereiche bemaßt sowie eine neue Katastergrundlage verwendet.

Anzupflanzende Bäume

Die anzupflanzenden Bäume wurden in die monochrome Fassung des Bebauungsplanes redaktionell ergänzt.

Umweltbericht (FNP und B-Plan)

Erholung

Die Darstellung der Konfliktanalyse zum Schutzgut Mensch, Teilschutzgut Erholung wurde (jeweils im Kapitel 4.3.3) entsprechend der Planung eines durchgängigen F+R-Weges zwischen Eckernkamp und Leibnizstraße aktualisiert

Altlasten

Die Aussagen zum Thema Altlasten wurden jeweils im Kapitel 4.7 (Schutzgut Boden, Unterkapitel Konfliktanalyse) an die aktuelle Stellungnahme des Gutachters vom 28.10.2013 bzgl. der Kennzeichnungspflicht belasteter Böden angepasst.