BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/57.00
„Mittelstraße“

AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG ZUM VORENTWURF

Zur Sicherung der Planung mit dem Ziel einer maßvollen Innenverdichtung fasste der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 13.06.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“. Daraufhin erfolgte vom 02.06.2014 bis 20.06.2014 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) BauGB. In diesem Zeitraum konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst ihren Auswirkungen im Bauamt eingesehen werden. Vom 24.06.2014 bis 06.08.2014 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingeholt und berücksichtigt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB, einschließlich dem Vermerk über den öffentlichen Unterrichtungs- und Erörterungstermin

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden Vorentwurf des Bebauungsplanes:

PLANZEICHNUNG (OHNE MAßSTAB, FARBIG)

Stand: Vorentwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



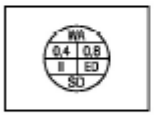
Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ) — Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche

---

Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

Dachform

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiet
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Die laufende Nummerierung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste.

LFD. NR.	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
1.2	Gleichstellungsstelle - 005 - (Schreiben vom 21.07.2014) Aus Sicht der Fachbehörde gibt es keine Bedenken gegen die Planung. Sie regt jedoch an, die Erschließung der Blockinnenbereiche ohne Sackgassensituation zumindest für den Fuß- und Radverkehr zu überprüfen, da diese potentielle Angsträume darstellen.	Die Hinweise der Fachbehörde werden **zur Kenntnis genommen**. Die Flurstücke 467 und 499 sind in privatem Besitz. Eine Durchwegung für die Öffentlichkeit würde zusätzliche Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen für die Stadt Bielefeld nach sich ziehen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.
1.4	Umweltamt - 360.2 - (Schreiben vom 26.08.2014) Untere Landschaftsbehörde: Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Altbaumbestand wird gemäß § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhaltender Baum festgesetzt und zusätzlich auf die Stellungnahme der Grünplanung verwiesen. Das Naturdenkmal MIT-B050 ist gemäß der Naturdenkmalverordnung zu erhalten und wird nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Die Bäume des Naturdenkmals sind im Plan eindeutig zu kennzeichnen. Grünplanung: Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Bebauungsplanaufstellung. Im weiteren Verfahren sind zu berücksichtigen: - Erhaltenswerter Baumbestand: Der Erhalt ortsbildprägender Bäume wird begrüßt. Um den Nutzungsplan besser lesen zu können wird angeregt nur die	Der Anregung der Fachbehörde **wird gefolgt**. Die nachrichtliche Kennzeichnung ist bereits erfolgt. Jedoch wird das Planzeichen überarbeitet, um die Eindeutigkeit der Kennzeichnung zu gewährleisten.

	Bäume darzustellen, die gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt werden sollen (vgl. Anlage zur Stellungnahme vom 23.12.2009). Zum dauerhaften Baumerhalt wird gebeten die textlichen Festsetzungen (Seite A-7) wie folgt zu ergänzen: „Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.“	Der Anregung der Fachbehörde **wird gefolgt**. Die Anregung der Fachbehörde <u>wird berücksichtigt</u>. Hinweis: Schutzmaßnahmen in diesem Umfang sind insbesondere an der Stelle des Naturdenkmals nicht möglich, da die bereits vorhandene zulässige Erschließung Bestand hat und dementsprechend bereits versiegelte Flächen vorzufinden sind. Die Versiegelung ist jedoch möglichst gering zu halten. Dieser Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
	- Spielflächenbedarfsplanung: Es wird kein neuer Spielflächenbedarf ausgelöst, da derzeit bereits nach § 34 BauGB eine Nachverdichtung der Wohnbebauung möglich ist. Der bestehende Spielflächenbedarf wird durch die vorhandene Spielfläche an der Bielsteinstraße abgedeckt, was nach Möglichkeit in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 3.9 auf Seite B-11 ergänzt werden soll.	Der Anregung zur Ergänzung der Begründung **wird gefolgt**.
	<u>Untere Wasserbehörde (bzgl. Grundwasser), Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde</u>: Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu dem Bebauungsplan.	Keine Abwägung erforderlich.
	<u>Untere Wasserbehörde (bzgl. Oberflächengewässer)</u>: Die Gewässerökologie ist nicht betroffen, auch weil die versiegelte Fläche nur geringfügig erhöht wird.	Keine Abwägung erforderlich.
	- Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG: Da das Plangebiet in einem bereits genehmigten Mischentwässerungsgebiet liegt und der technische Aufwand für eine Entwässerung im Trennsystem sehr	

	hoch ist, ist eine Ausnahme von dem Gebot der ortsnahen Einleitung möglich. Das Regenwasser wird über die kommunale Einleitungsstelle 6/74 über den RÜ Oststraße in die Weser-Lutter entwässert.	Die Ausführungen der Fachbehörde werden in der Begründung ergänzt.
	Der Hochwasserschutz ist nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.
	Lärmschutz: Die Lärmbelastung ist entlang der Detmolder Straße gewerbegebietstypisch, potentiell gesundheitsgefährdend und überschreitet die Orientierungswerte für MI in der 1. Baureihe tags und nachts erheblich. Innerhalb der 2. Baureihe werden die Werte insbesondere nachts deutlich überschritten. Ab der 3./4. Baureihe ist die Lärmbelastung tags wohngebietstypisch und nachts mehr als wohngebietstypisch ohne Gesundheitsrelevanz. Entlang der Gerichtstraße werden die Orientierungswerte für MI tags/nachts weitgehend eingehalten. Die Orientierungswerte für WA entlang der Mittelstraße und August-Bebel-Straße werden tags/nachts deutlich überschritten. Die Lärmbelastung ist insbesondere im Nahbereich der Detmolder und August-Bebel-Straße besonders konfliktreich und entlang der Detmolder Straße für Wohnen nicht zumutbar. Maßnahmen hinsichtlich einer gezielten Nutzungsausweisung und -anordnung sowie zum aktiven und passiven Lärmschutz sind zwingend erforderlich. Deshalb wird gebeten, die Lärmbelastungssituation innerhalb der Planbegründung zu dokumentieren.	Der Anregung **wird gefolgt**. Die Ausführungen des Umweltamtes zur Lärmthematik werden in die Planbegründung übernommen.
	Auf Grund der sehr hohen Lärmbelastung muss im Einwirkungsbereich mind. ein MI ausgewiesen werden. Von Vorteil ist ein MI mit lärmunempfindlichen Nutzungen,	Die Festsetzung eines MI entlang der Detmolder Straße ist bereits erfolgt.

	wodurch die strategischen Ziele Bielefelds für eine an der Lärmbelastung orientierten Nutzungsstruktur unterstützt werden. Die im MI zulässigen Wohnungen benötigen eine besondere Planrechtfertigung. Folgende Maßnahmen werden für unbedingt erforderlich gehalten: - Ausschluss von Wohnen entlang der straßenzugewandten Gebäudefassaden innerhalb der 1. Baureihe entlang der Detmolder Straße und der August-Bebel-Straße für den Bestand (im Falle von Nutzungsänderungen und Umbauten) und Neuplanungen	Da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches gründerzeitlich geprägtes Quartier mit offener Bauweise handelt, ist hier eine gemischte Nutzung inklusive Wohnen ortstypisch. Darüber hinaus lassen die vorhandenen Bautypologien, insbesondere in den oberen Geschossen, kaum andere Nutzungen als Wohnen zu. Andernfalls ist davon auszugehen, dass sich hier Leerstände entwickeln. Deshalb wird die Anregung nicht berücksichtigt.
	- bauliche Lärmschutzvorkehrungen für schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn- und Schlafräume, Büros, Arbeits- und Aufenthaltsräume) entlang der Detmolder Straße und August-Bebel-Straße In diesem Zusammenhang müssen die folgenden Lärmstandards für Bestand und Neuplanung nachgewiesen werden. - Einhaltung 60 dB(A) tags im MI an mindestens einer langen Gebäudeseite und in einem Außenwohnbereich - Sicherstellung von Nachtpegeln 50 dB(A) an Gebäudefassaden (Wohnen) - Sicherstellung gesundheitsverträglicher Innenraumpegel für Wohnräume (35 dB(A)) und Schlafräume (30 dB(A)) im WA sowie Wohnräume (40 dB(A) und	Die Anregung wird berücksichtigt und in der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

	Schlafräume (35 dB(A) im MI - Außenflächen mit Lärmpegeln ab 65 dB(A) tags sind durch bauliche Schutzmaßnahmen zu beruhigen (u.a. Lärmabschirmung im rückwärtigen Außenwohnbereich, z.B. durch Lärmschutzelemente wie Mauern, Holzwände) - An Gebäudefassaden ab 70 dB(A) tags sind zwingend besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen vor Wohnraumfenstern zu errichten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) - angemessene technische Lärmschutzvorkehrungen (lärmabgewandte Grundrisse, Schalldämmung, Gesamtaußenbauteile) sind vorzusehen Es wird darum gebeten, die textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz entsprechend der vorgenannten sicher zu stellenden Innenraumpegel für Wohn- und Schlafräume im WA und MI entsprechend anzupassen: „Die Gebäude entlang der Detmolder Straße Nr. 11 bis 41 a sowie August-Bebel-Straße Nr. 156 bis 172 (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im MI sind durch passive Lärmschutz-maßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A), in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) sowie in Untersuchungs-, Kommunikations- und Büroräumen innerhalb von Arztpraxen tags 40 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender Schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu	Die Lärmstandards werden berücksichtigt. Der Hinweis diese nachzuweisen wurde übernommen. Die Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen werden berücksichtigt und übernommen. Der Anregung **wird gefolgt**. Da die Gebäude an der August-Bebel-Straße 156 bis 172 nicht im Plangebiet liegen, ist davon auszugehen, dass die Gebäudenummern 174 bis 194 gemeint sind. Auf Nachfrage wurde dies bestätigt, weshalb die Anregung dahingehend abgeändert und berücksichtigt wird.

	erbringen.“ Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die textliche Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für die 1. Baureihe entlang der Detmolder Straße erforderlich ist. Insbesondere für die straßenabgewandten Wohn- und Außenwohnbereiche und hinter liegende Grundstücke eine Lärmminderung das Ziel wäre. „Diese Maßnahmenforderung wird auf Grund der Lage des Planbereichs inmitten der innerstädtischen Hitzeinsel und der extremen sommerlichen Wärmebelastung zugunsten der Aufrechterhaltung der Belüftungssituation entlang der Ventilationsbahn der Detmolder Straße zurück gestellt.“	
	<u>Energieeffizienz</u>: Angesichts der ungünstigen topographischen Lage (Nordhang) sowie der bestandsgeprägten Situation (Gebäude und Gehölze) und hiermit verbundenen Verschattungseffekten ist das solarenergetische Potential deutlich vermindert. Diese Effekte werden durch die geplante Nachverdichtung verstärkt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und des ohnehin geringen Solarpotentials bestehen keine Bedenken gegen die B-Planaufstellung, zumal die Planung nach der Vorabbeteiligung 2009 bereits mit einer geringeren Bebauungsdichte reagiert hat.	Der Hinweis der Fachbehörde wird **zur Kenntnis genommen**.
	<u>Stadtklima und Luftreinhaltung</u>: Das Planungsgebiet ragt bis einschließlich der 3. Baureihe entlang der Detmolder Straße in eine stadtklimarelevante Ventilationsbahn hinein. Die Belüftung durch den übergeordneten Wind ist in diesem Bereich eingeschränkt. Die Wärmebelastung ist für das menschliche Befinden tags und nachts insgesamt heiß bis sehr heiß und damit deutlich unbehaglich. Folglich werden sich die Überwärmungseffekte während	Der Hinweis der Fachbehörde wird **zur Kenntnis genommen**.

	austauscharmer Bedingungen zusätzlich häufen und die bereits extreme Wärmebelastung zunehmen. Die Belüftungssituation entlang der Ventilationsbahn wird vor allem für seitliche und rückwärtige Gebäude-fassaden und hinter liegende Wohn- und Schlafräume innerhalb der 1. Baureihe an der Detmolder Straße weiter eingeschränkt. Ebenso verringert sich der kleinräumige Luftaustausch zwischen unbebauten und bebauten Flächen deutlich. Diese Effekte werden sich aufgrund der geringen Distanzen zur Umfeldbebauung und der benachbarten dichteren Bestandsbebauung ebenso auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung sowie westlich gelegene Bürobebauung auswirken. Aus diesen Gründen ergeben sich folgende Planungsanforderungen:	Da durch die Planung nur eine Baulücke entlang der Detmolder Straße geschlossen werden kann, wird die Belüftung für die Luftreinhaltung sowie Erwärmung nicht wesentlich beeinträchtigt.
	- Verzicht auf eine Nachverdichtung innerhalb der ersten Baureihe (MI) entlang der Detmolder Straße zur Aufrechterhaltung der aktuellen Belüftungssituation durch den übergeordneten Wind entlang der Ventilationsbahn	Derzeit befindet sich innerhalb der 1. Baureihe im MI nur 1 unbebautes Grundstück. Um die Beeinträchtigung der Belüftungssituation gering zu halten, wird (sowohl im MI als auch im WA) eine offene Bauweise (zulasten der Lärmproblematik) festgesetzt. Der Anregung **wird nicht gefolgt**.
	- Vermeidung einer intensiven Nachverdichtung rückwärtig inmitten des Plangebietes (WA) durch die textliche Festsetzung einer offenen Bauweise sowie die Begrenzung des Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ = max. 0,3 (ohne Überschreitungsmöglichkeit !). Auf diesem Wege kann die künftige Überwärmungs- und Wärmebelastungs-zunahme im Plangebiet selbst und innerhalb der Wohn- und Bürobebauung nördlich der Luisenstraße und westlich der Gerichtstraße vorsorglich minimiert und das gänzliche Erliegen des kleinräumigen Luftaustauschs in der	Im gesamten Geltungsbereich ist bereits eine offene Bauweise festgesetzt. Zur Klarstellung wird eine textliche Festsetzung bzw. die Nutzungsschablone ergänzt. Da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Quartier handelt, wird eine GRZ von 0,4 im WA als angemessen betrachtet. Eine Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen nur auf Eckgrundstücken zulässig. In den Blockinnenbereichen Blockinnen-bereichen wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO

	Plangebietsmitte verhindert werden	ausgeschlossen. Darüber hinaus hat eine Innenverdichtung vor einer möglichen Außenverdichtung Vorrang. Der Anregung wird deshalb nur teilweise gefolgt.
	- Textliche Festsetzung einer Dachbegrünung für die geplanten Neubauten im MI und im WA zur Temperaturminderung für darunterliegende Wohn- und Schlafräume sowie Büros, Arbeits- und Aufenthaltsräume; Synergien mit dem Belang Energieeffizienz bestehen - Textliche Festsetzung von Flachdächern für alle geplanten Neubauten im MI und WA zur Schaffung optimaler Realisierungsmöglichkeiten für Dachbegrünungen	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewachsene innerstädtische gründerzeitliche Struktur, in der geneigte Dächer vorherrschen. Die direkte Umgebung weist keine Flachdächer auf. Aus stadtgestalterischen Gründen wird der Anregung nicht gefolgt. Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nachverdichtung geringen Ausmaßes in offener Bauweise handelt, soll sie sich auch in Bezug auf die Dachlandschaft gestalterisch in die Umgebung einfügen, zumal das Gebiet im unmittelbaren Sichtfeld von der Sparrenburg aus liegt Als Kompromiss werden für Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden die Errichtung eines Flachdaches sowie eine Dachbegrünung festgesetzt.
	Im Nahbereich der Detmolder Straße ist von einer erhöhten NO2-Belastung auszugehen, wodurch der zulässige Immissionsgrenzwert gem. 39. BImSchV knapp eingehalten wird. Im rückwertigen Bereich ist die Situation günstiger. Es wird auf den Maßnahmenkatalog des Luftreinhalteplans verwiesen, wonach Baulückenschließungen an bereits hochbelasteten Straßen besonders zu prüfen sind. Da die Nachverdichtung in erster Linie die Blockinnenbereiche betrifft, ist die Belüftungssituation entlang der Detmolder Straße im Sinne des § 1 (6) Nr. 7h) gesichert. Deshalb bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Die Darstellung der lufthygienischen	Die Hinweise der Fachbehörde werden **zur Kenntnis genommen**.

	Situation auf den S. 10+18 der Planbegründung ist angesichts der aktualisierten Daten- und Rechtsgrundlage entsprechend vorgenannter Ausführungen anzupassen. Darüber hinaus werden die Festsetzung Nr. 7.2.3 sowie der seitens des Lärmschutzes geforderte Ausschluss von Wohnnutzungen in der 1. Baureihe der Detmolder Straße mit Blick auf die erhöhte Immissionsbelastung als geeignete Maßnahme zur Konfliktlösung unterstützt. <u>Anlagenbezogener Immissionsschutz</u>: Es bestehen keine Bedenken gegen die Erstaufstellung.	Der Anregung **wird gefolgt** und in der Planbegründung ergänzt. Der Ausschluss von Wohnnutzungen kann bei der Lage des Plangebiets in der Stadt <u>nicht unterstützt</u> werden. Es handelt sich um ein innerstädtisches gründerzeitlich geprägtes Quartier mit offener Bauweise. Zur Lebendigkeit eines Quartiers gehören gemischte Nutzungen, einschließlich der Wohnnutzung. Insbesondere die oberen Geschosse lassen wenig Spielraum für andere Nutzungen, wodurch sich mit großer Wahrscheinlichkeit Leerstand in dem Gebiet entwickeln würde. Aus diesen Gründen kann auf die genannten Konflikte nur mit der Empfehlung eines schadstoffabgewandten Grundrisses reagiert werden. Keine Abwägung erforderlich.
1.5	Feuerwehramt - 370.01 - Zivil- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 14.07.2014) Tiefbauarbeiten sind frühzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. Zusätzlich ist ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Spezialtiefbaumaßnahmen erfordern weitere Sicherheitsüberprüfungen gem. Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung.	Hinweise zur Kampfmittelüberprüfung sind unter der Ziffer 11.4 in den textlichen Festsetzungen bereits vorhanden. Die Anregung <u>wird berücksichtigt</u>.
1.6	Feuerwehramt - 370.31 - Vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 21.07.2014)	

	Die Dienststelle erklärt, dass die Löschwasserversorgung sowie die Erreichbarkeit der Gebäude mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen in den Darstellungen in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden.	Keine Abwägung erforderlich.
1.7	Amt für Schule - 400 - (Schreiben vom 29.07.2014) Da sich das Plangebiet im Schuleinzugsbereich der Diesterwegschule befindet und der aktuelle Planungsstand ca. 33 neue Wohneinheiten vorsieht, ist ab dem Schuljahr 2017/18 voraussichtlich 1 zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden keine von der Fachbehörde zu vertretenden Belange berührt und es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plans.	Die Hinweise und Anregungen der Fachbehörde werden **zur Kenntnis genommen** und in der Begründung ergänzt. Keine Abwägung erforderlich.
1.11	Gesundheits-, Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt - 530 - (Schreiben vom 25.07.2014) Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.	Keine Abwägung erforderlich.
1.12 + 1.13	Bauamt (Schreiben vom 10.07.2014) - 600.31 - Gesamträumliche Planung - 600.32 - Stadtentwicklung Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Ziele und Zwecke der Erstaufstellung des B-Plans. Es wird jedoch angeregt, dass die Begründung zum Bebauungsplan Ausführungen zur Einstellung des 193. FNP-Änderungsverfahrens einschließlich eines Hinweises zu den weiterhin bestehenden Planungszielen für die Bereiche, die nicht vom Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplanes erfasst sind, enthalten. Bezüglich der Ausführungen zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4	

	BauGB sollte ergänzt werden, dass die Bauleitplanung mit der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich den Zielen des Regionalplanes entspricht.	Die Anregungen werden berücksichtigt und in der Begründung ergänzt.
1.15	Bauamt - 600.53 - Stadtgestaltung, Denkmalschutz (Schreiben vom 10.07.2014) Die Behörde weist darauf hin, dass die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gemäß § 1 DSchG NRW und § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen und in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen sind. Insgesamt befinden sich 4 Baudenkmäler in dem Plangebiet, Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Darüber hinaus wird gebeten den Hinweis aufzunehmen, dass die Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden bei Erdarbeiten unverzüglich der Stadt oder LWL-Archäologie anzuzeigen ist.	Die Hinweise und Anregungen der Fachbehörde werden **zur Kenntnis genommen**. Die Denkmale sind bereits in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Der Hinweis wird unter Punkt 11 der Planzeichenerklärung ergänzt. Zudem enthält die Begründung unter Punkt 3.8 und Punkt 6 bereits Ausführungen zum Denkmalschutz. Der Hinweis auf das DSchG NRW wird auch in der Begründung ergänzt. Die Baudenkmäler sind bereits in der Begründung aufgeführt. Der Hinweis ist bereits unter Punkt 11.3 der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise sowie unter Punkt 6 der Begründung enthalten. Die Anregungen werden nur teilweise berücksichtigt.
1.17	Amt für Geoinformation und Kataster - 620.22 - (Schreiben vom 24.07.2014) Um die geometrische Eindeutigkeit bescheinigen zu können, sind die im Anlageplan in Rot eingetragenen Änderungen entsprechend zu übernehmen. Außerdem ist keine weitere Verdichtung des AP-Feldes notwendig.	Den Hinweisen und Anregungen der Fachbehörde **wird gefolgt**.
1.18	Amt für Verkehr - 660.22 - (Schreiben vom 01.08.2014) Aufgrund des hohen Parkdrucks wird gebeten, bei Neubauvorhaben auf ausreichend viele Parkmöglichkeiten	Die Anregung der Fachbehörde wird **zur Kenntnis genommen**. Der Nachweis von Stellplätzen wird im Baugenehmigungsverfahren gemäß der BauO NRW gefordert und

	außerhalb des öffentlichen Straßenraums zu bestehen.	ist demnach kein Gegenstand des Bebauungsplans.
1.19	Umweltbetrieb - 700.41 - Stadtentwässerung (Schreiben vom 01.08. und 13.11.2014) Schmutzwasser: Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage „Heepen“ zugeleitet, da sich das Plangebiet innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Überplanung Entwässerungsgebiet Innenstadt“ befindet. Zur entwässerungstechnischen Erschließung ist die Verlegung von privaten Mischwasserkanälen in den geplanten privaten Wohnwegen/ Stichstraßen erforderlich. Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle und vorgeschaltete Sonderbauwerke ortsnah in Gewässer eingeleitet. Die vorhandene Bebauung entlang der Gerichtstr. und der Detmolder Str. befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 6/73 (RÜ Rohrteichstraße). Die Bebauung längs der Mittel-, Luisen und August-Bebel-Str. befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstellen E 6/74 (RÜ Oststraße). Das Abwasser beider Einzugsgebiete durchläuft das RÜB Ravensberger Straße mit Entlastung in die Einleitungsstelle E 6/76. Für die vorgenannten Einleitungen in die Weser-Lutter bestehen wasserrechtliche Erlaubnisse der oberen Wasserbehörde bis 2018. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine	Die Erläuterungen werden in der Planbegründung ergänzt. Die Erläuterungen werden in der Planbegründung ergänzt. Die Hinweise der Fachbehörde werden **zur Kenntnis genommen** und in der Planbegründung ergänzt.

	Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Niederschlagswasser ist hier jedoch nach § 51 a LWG der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuleiten, da der technische und wirtschaftliche Aufwand für eine ortsnahe Versickerung oder Zuleitung in ein Gewässer über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser unverhältnismäßig ist. Für die entwässerungstechnische Erschließung der geplanten Bebauung in den Blockinnenbereichen ist die Verlegung von privaten Mischwasserkanälen in den geplanten privaten Stichstraßen notwendig. Analog zum Rd. Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ getroffenen Festlegungen sind auch in den privaten Erschließungswegen öffentliche Kanäle zu verlegen, da sie dazu dienen, das Abwasser mehrerer Grundstücke zu sammeln und fortzuleiten. Bislang wird seitens der Stadtentwässerung akzeptiert, dass bei einem Zusammenschluss von bis zu 4 Grundstücken die Kanäle in den privaten Wohnwegen / Stichstraßen noch als Privatkanäle zu errichten sind. Die vorliegende Planung umfasst den Zusammenschluss von maximal 3 Grundstücken. Zudem sind in der Planvorlage alle Grundstücke, die nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden können rot gekennzeichnet. Eine Anschlussmöglichkeit an einen öffentlichen Kanal in den vorgenannten	Den Anregungen der Fachbehörde werden **zur Kenntnis genommen** und in der Begründung ergänzt. Die Anregungen der Fachbehörde <u>werden teilweise berücksichtigt</u>. Die entsprechenden Flächen sind bereits mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt oder

	Straßen besteht hier nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstücke. Nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB sind im Bebauungsplan daher entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter festzusetzen. Die entwässerungstechnische Erschließung sollte daher aufgrund der topografischen Verhältnisse in Nordrichtung, d.h. in Richtung Luisenstr. ggf. in Richtung der angrenzenden Gericht-, Mittel- oder August-Bebel-Straße erfolgen. <u>Überflutungssicherung</u>: Zum Schutz vor Überflutungen durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Neubauten baulich gesichert werden. Als Bezugshöhe wird die Oberfläche der Straßen und Wohnwege genannt. Zusätzlich werden einige bauliche Vorgaben empfohlen. Empfohlen werden folgende bauliche Vorgaben: - Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. -Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher sein. D.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu	werden ergänzt, da die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für alle Erschließungsträger allgemein gehalten werden sollen. Die Entwässerung ist mit erhöhtem Aufwand möglich. Andernfalls muss die Entwässerung privatrechtlich mit den angrenzenden Nachbarn erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Den Anregungen der Fachbehörde **wird gefolgt** und sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch der Planbegründung ergänzt.

	sichern. Rechtliche Voraussetzungen: Die Türkis gekennzeichneten Flächen sind im B-Plan als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten privater Dritter festzusetzen, da die Entwässerung der an den privaten Wohnstraßen gelegenen Grundstücke über private Kanäle erfolgen soll. Gleiches gilt für die rot markierten Bereiche, die über private Wege bzw. fremde Grundstücke an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden müssen. Kosten: Kosten entstehen durch den Bau privater Kanäle nicht. Anregungen und Forderungen: Des Weiteren wird gebeten im weiteren Verfahren die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungs-einrichtungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB in den B-Plan einzutragen und den hohen Grundwasserspiegel zu beachten. Aus diesem Grund wird empfohlen, auf Keller zu verzichten oder diese unbedingt wasserdicht auszubilden (z.B. Weiße-Wanne). In die Satzungsbegründung sind die Aussagen unter den Ziffern 1, 2 und 3 inhaltlich mit aufzunehmen. Die Anregungen unter Ziffer 5 sind im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. in den Erschließungsvertrag aufzunehmen. Es wird gebeten, die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 in den B-Plan einzutragen.	Dem Hinweis, dass die Erschließung und Verlegung von Kanälen privat erfolgen muss, **wird gefolgt**. Die Anregung zur Kennzeichnung wird berücksichtigt. Die Anregung der Fachbehörde wird als Empfehlung festgesetzt. Die Anregungen der Fachbehörde werden in der Begründung ergänzt. Die Anregung zur Kennzeichnung wird berücksichtigt.

1.20	Umweltbetrieb - 700.5 - Stadtreinigung (Schreiben vom 02.07.2014) Die Fachbehörde teilt mit, dass im Rahmen der Beteiligung die Belange Straßenreinigung und Winterdienst, Abfallentsorgung sowie Straßeninstandhaltung und Straßenbeschilderung vertreten werden. Nur im Bereich der Abfallentsorgung wird ein Hinweis gegeben. Die satzungsgemäße Abfallentsorgung muss gewährleistet werden.	Der Hinweis der Fachbehörde wird **zur Kenntnis genommen** und in die Begründung übernommen.
2.1	Polizeipräsidium Bielefeld (Schreiben vom 01.08.2014) Aus kriminalpräventiver und verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die B-Planaufstellung. Es wird jedoch angemerkt, dass es in Bielefeld häufiger Einbrüche in Ein- und Mehrfamilienhäuser gab und deshalb der Einbruchsschutz berücksichtigt werden soll. In dem Zusammenhang wird für die Bauträger explizit auf die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle verwiesen.	Die Hinweise und Anregungen des Polizeipräsidiums werden **zur Kenntnis genommen**. Sie betreffen jedoch keine städtebaulich relevanten Festsetzungen. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.7	Bezirksregierung Detmold, Kommunalabwasser (Schreiben vom 03.11.2014) Nach Abstimmung mit dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld (Abteilung 700.41) bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausführungen zur Regenwasserent-wässerung. Gemäß Darstellung des Umweltbetriebes ist die vorhandene Kanalisation bereits auf den Prognosezustand berechnet und somit ausreichend dimensioniert, sowie die Weser-Lutter in dem Bereich	Keine Abwägung erforderlich.

	hydraulisch aufnahmefähig. Meine Entscheidung zur Bedenken-äußerung basierte auf der mir zur Verfügung stehenden Aktenlage, wonach die Weser-Lutter regelmäßig hydraulisch überlastet sei. Nach Rücksprache mit dem Umwelt-betrieb ist die in der Stellungnahme der UWB Bielefeld zur Defizitanalyse nach WRRL vorgenommene hydraulische Beurteilung der Weser-Lutter räumlich differenzierter vorzunehmen, wobei im betreffenden Einleitungsabschnitt ein ausreichendes Abflussvermögen der Weser-Lutter vorliegt. Hierzu wird noch eine hausinterne Rücksprache mit der UWB vorgeschlagen. Über das Ergebnis bitte ich Sie mich zu unterrichten. Eine Regenwasserrückhaltung wird und kann von mir nicht gefordert werden, wie dies die Formulierung „zwingend“ suggerieren kann. In Ergänzung zu der bereits ermöglichten Dacheingrünung gemäß den örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festlegungen unter 10.2.1.2 sollte dennoch meinerseits der Hinweis bzw. die Empfehlung gegeben werden, darüber hinaus den Zufluss zur Kanalisation durch die vielfältigen Maßnahmen der Regenwasserbewirt-schaftung positiv zu beeinflussen. Diese Aussage mit Empfehlungscharakter basiert auch auf den vermehrt gewonnenen Erkenntnissen aus den Starkregenereignissen.	Die Hinweise der Bezirksregierung Detmold werden **zur Kenntnis genommen**. Keine Abwägung erforderlich. Der Empfehlung der Fachbehörde **wird gefolgt** und unter Punkt 11 (sonstige Hinweise) vermerkt.
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 14.07.2014) Da in dem Planungsgebiet Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden sind, müssen der Bestand und Betrieb gewährleistet bleiben. Um die Kosten für die Telekom so gering wie möglich zu halten wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen	Die Hinweise und Anregungen der Telekom Technik GmbH werden **zur Kenntnis genommen** und in die Festsetzungen als Hinweise übertragen. Da die Anregungen nicht bauplanungsrechtlich relevant sind, werden sie nur **zur Kenntnis**

	so auf die Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung vermieden werden kann. Genauso sind Beschädigungen bei der Bauausführung zu vermeiden sowie der ungehinderte Zugang (z.B. im Fall von Störungen) zu gewährleisten. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist dabei zu beachten. Zusätzlich müssen sich die Bauausführenden vor Arbeitsbeginn über die Lage der Leitungen informieren.	**genommen**.
2.11	Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 02.07.2014) Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Eine Neu- oder Mitverlegungen von Leitungen sind nicht geplant. Es wird gebeten, die beigefügte Kabelschutzanweisung zu befolgen, da sich hier Leitungen der Unitymedia NRW GmbH befinden.	Die Hinweise und Anregungen der Unitymedia NRW GmbH werden **zur Kenntnis genommen** und unter Punkt 11.6 als Hinweis in den textlichen Festsetzungen ergänzt.
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH (Schreiben vom 31.07.2014) Die städtischen Werke regen an, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB an den im Plan markierten Stellen zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld festzusetzen, da sie die Belange der Versorgung mit Energie und Wasser vertreten. Darüber hinaus sollte in der Begründung hinsichtlich der Raumwärmeversorgung der Abschnitt Ver-/ und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung ergänzt werden und nachfolgenden Text beinhalten: „Die Wärmeversorgung im	Die Hinweise und Anregungen der Stadtwerke Bielefeld GmbH werden **zur Kenntnis genommen**. Teilweise verlaufen die Versorgungsleitungen über private Grundstücke. Ihre bauleitplanerische Sicherung mittels Festsetzung im Bebauungsplan ist daher grundsätzlich sinnvoll. Deshalb wird die Anregung teilweise berücksichtigt, da die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für alle Erschließungsträger allgemein gehalten werden sollen.

	obengenannten Plangebiet ist durch die Erdgasversorgung gesichert. In einigen Teilbereichen im Plangebiet kann alternativ auch die Wärmeversorgung mittels Fernwärme erfolgen.“ Zuletzt behalten sich die Stadtwerke vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen zu äußern.	Die textliche Ergänzung für die Begründung des Bebauungsplans wird übernommen.
2.13	moBiel GmbH (Schreiben vom 16.07.2014) Die moBiel GmbH begrüßt ausdrücklich die Nachverdichtung innerstädtischer Gebiete mit Anschluss an die ÖPNV-Infrastruktur. Die Entwicklung des Plangebiets dient dazu, die Mobilitätsstrukturen nachhaltig zu festigen. Es wird empfohlen, die Fußwegverbindungen innerhalb des Quartiers so weit wie möglich miteinander zu vernetzen, um eine gute Zugänglichkeit der Haltestellen zu ermöglichen.	Die Hinweise und Anregungen der moBiel GmbH werden **zur Kenntnis genommen**. Bei den Wegeverbindungen handelt es sich um private Wege, die im Bebauungsplan nur mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu sichern wären. Durch eine zusätzliche Fußwegverbindung von der Luisenstr. zur Detmolder Str. würden sich die Wege zu den Haltestellen nur minimal verkürzen, zumal die zusätzlichen Unterhalts- und Verkehrssicherungs-pflichten in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Der Empfehlung **wird nicht gefolgt**.

2. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Seitens der Öffentlichkeit sind insgesamt vier Stellungnahmen zur Planung vorgetragen worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

LFD. NR.	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
3.1	Es wird unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme angeregt, die Bebauung des Flurstücks 466 auf max. 2 Geschosse zu begrenzen, da der Abstand zwischen dem Baufenster und dem Grundstück Mittelstraße 61 nur 3 Meter beträgt. Der Garten wird hier intensiv als Ruhe- und Erholungsraum genutzt. Zusätzlich wurde im Zuge der Rahmenplanung in einem Schreiben vom 11.01.2005 zugesichert, dass ein Übermaß der Nutzung vermieden werden soll. Demzufolge dürfen die Gebäude mit max. 2 Wohneinheiten in max. 2 Vollgeschossen (mit geneigtem Dach) die Gebäudegrundfläche von 110 m² bzw. 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche nicht überschreiten (Stand Jun. 2004).	Es handelt es sich hier um ein innerstädtisches Gebiet, in dem grundsätzlich eine dichtere Bebauung erfolgen soll. Aus Gründen des Umweltschutzes soll nach § 1 a (2) BauGB eine Innenverdichtung vor der Außenverdichtung erfolgen. Gegenüber der Rahmenplanung hat sich die überbaubare Grundstücksfläche deutlich verringert. Aktuell sind max. 3 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse als Höchstmaß (nicht zwingend), 140 m² zulässige Grundfläche sowie ein geneigtes Dach festgesetzt. Da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Quartier handelt und die umliegenden Gebäude teilweise wesentlich größer sind, wird eine dreigeschossige Bebauung im WA als angemessen betrachtet. Die aktuellen Festsetzungen bilden einen Kompromiss aus den bereits bestehenden Gebäuden im Blockinnenbereich Mittelstr. 55a sowie Luisenstr. 18a, b und c. Um ein zu hohes Maß der baulichen Nutzung zu verhindern, wird die max. Gebäudehöhe auf 12 m begrenzt. Die Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW richten sich nach der Gebäudehöhe und müssen im Baugenehmigungsverfahren auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Andernfalls ist die Eintragung einer Baulast notwendig. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.
3.2	Die geplante zulässige Gebäudehöhe auf dem Flurstück 489 wird mit 3 Vollgeschossen als zu hoch empfunden, da zwischen der Luisenstraße und Detmolder Straße ein Höhenunterschied von ca. 10 m herrscht. Durch diese Hanglage würde ein dreigeschossiges Haus für die Richtung Luisenstraße liegenden Häuser zu hoch werden und somit Licht und Luftzug verhindern. Die Höhe sollte dem Haus an der Detmolder Str. 11a	Da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Quartier handelt und die umliegenden Gebäude ähnliche Größen aufweisen, wird eine dreigeschossige Bebauung im WA als angemessen betrachtet. Um die Gebäudehöhe zu begrenzen wird eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Sie bildet einen Kompromiss aus den bereits bestehenden Gebäuden der Blockinnenbereiche. Zusätzlich werden die Gebäude in offener Bauweise mit einem Abstand von 14 m

	angepasst werden und nicht an das Haus Mittelstraße 50.	zwischen den Baufenstern festgesetzt, sodass keine wesentlichen Auswirkungen auf den Luftzug zu erwarten sind (s. Begründung Punkt 5.4.). Genauso sind nachbarliche Belange nicht berührt. Zu beachten ist, dass das Höchstmaß 3 Vollgeschosse sind. Dies ist keine zwingende Festlegung. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.
3.3	Nach dem Vorentwurf darf auf den Grundstücken hinter der Luisenstraße 4 und 6 nur ein Doppelhaus (504) gebaut werden. Da sich beide Grundstücke in gemeinsamen Besitz befinden, wird darum gebeten, dass hier auch der Bau eines Einzelhauses möglich ist. Zumal das eingetragene Haus hinter der Mittelstr. 46 (Flurstück 487) als Einzelhaus gebaut werden darf.	Die Anregung wird berücksichtigt und in die Planzeichnung eingearbeitet. Hinweis: Zur Errichtung eines Einzelhauses ist eine Vereinigung der Flurstücke notwendig.
3.4	Es wird die Notwendigkeit gesehen, die vorhandenen privaten Zufahrten und Garagen der Grundstücke Luisenstraße 18a, b und c in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies wurde ebenso mit den noch zu bebauenden Flächen gehandhabt.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Erschließung der Grundstücke wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.