# BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/57.00
„Mittelstraße“

# AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG ZUM 1. ENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.05.2016 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 12.05.2016 – den Entwurfs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes sowie zur zusätzlichen Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB wurde vom 15.07.2016 bis zum 26.08.2016 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB erfolgte vom 07.07.2016 bis zum 19.08.2016.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB,

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB,

3. Übersicht der Ergänzungen und Änderungen zum 1. Entwurf.

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden Entwurf des Bebauungsplanes:

**ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES** (ohne Maßstab)
Stand: Mai 2016



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

0 **Abgrenzungen**



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten

1 **Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) 1 BauGB




1.1 Allgemeines Wohngebiet




1.2 Mischgebiet

2 **Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

**max. 80 m²** maximal zulässige Grundfläche mit Flächenangabe (je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte)

**GRZ 0,4** Sofern keine max. zulässige Grundfläche festgesetzt wird, beträgt die max. zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4 und im Mischgebiet (MI) 0,6.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

**GFZ 1,2** maximal zulässige Geschoßflächenzahl beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 1,2 und im Mischgebiet (MI) 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

**II - III** Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

**III** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH max. 12 m = 136 m ü. NHN** maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe in Meter, hier z. B. 12 m mit Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull, hier z. B. 136 m

3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise

**o** offene Bauweise

**a** abweichende Bauweise - Grenzabstände ab 1 m sind zulässig




nur Einzelhäuser zulässig




nur Doppelhäuser zulässig




nur Hausgruppen zulässig




nur Einzel- und Doppelhäuser



3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

4 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

**max. 3 WE** maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte)

5 **Verkehrsflächen**
gemäß § 9 (1) 11 BauGB



5.1 Straßenbegrenzungslinie



5.2 Straßenverkehrsfläche

6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
gemäß § 9 (1) 21 BauGB



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger

7 **Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne desBundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**
gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8 **Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB



zu erhaltender Baum

9 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
siehe textliche Festsetzungen

10 **Örtliche Bauvorschriften**
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW
siehe textliche Festsetzungen

11 **Sonstige Hinweise**




Naturdenkmal (nachrichtliche Kennzeichnung)
MIT-B050




Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Kennzeichnung)

**Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld**




vorhandener / geplanter Schmutzwasserkanal




vorhandener / geplanter Regenwasserkanal




vorhandener / geplanter Mischwasserkanal

**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**




vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Überdachung oder Balkon



Nebenanlage, Garage



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer




Flurgrenze und Flurnummer



Bestand Bäume (nachrichtlich)




Private Parkplätze




Bemaßung (Meter)

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

| Lfd. Nr. | Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung |
|---|---|---|
| 1.2 | Gleichstellungsstelle - 005 - (Schreiben vom 17.08.2016)<br><br>Aus Sicht der Fachbehörde gibt es keine weiteren Bedenken oder Anregungen. | Keine Abwägung erforderlich. |
| 1.4 | Umweltamt - 360.2 - (Schreiben vom 08.09.2016)<br><br>**Untere Landschaftsbehörde**: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der unteren Landschaftsbehörde keine Bedenken, wenn folgende Ergänzungen bezüglich des Artenschutzes aufgenommen werden: Textliche Festsetzung 9.1.1 (C-9, C-10): Vermeidungsmaßnahmen für gebäudebewohnende Fledermaus- und ***Vogel***arten … sind die potentiellen Lebensstätten von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse ***und Vögel*** zu kontrollieren.<br><br>Begründung unter 2.4 (D-6) und unter 3.7 (D-12) bitte ergänzen: Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Kartierung 2014 an der August-Bebel-Straße Brutplätze der in Bielefeld stark gefährdeten und damit planungsrelevanten Mauersegler festgestellt.<br><br>Begründung unter 5.6 Schutzgut Tiere (D24) bitte unter dem 4. Absatz ergänzen: Auch die 2014 kartierten, in Bielefeld planungsrelevanten Mauersegler sind hierdurch gefährdet. | Der Anregung der Fachbehörde wird gefolgt. Die Formulierung wird in den textlichen Festsetzungen übernommen.<br><br>Der Anregung der Fachbehörde wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.<br><br>Der Anregung der Fachbehörde wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt. |

| | | |
|---|---|---|
| | **<u>Grünplanung</u>**: In den textlichen Festsetzungen sind folgende Sachverhalte zu ergänzen: **Vorgartenfläche (textliche Festsetzung 10.1):** Die Vorgärten sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Fläche darf maximal 1/3 durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 4,0 m nicht überschreiten. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. | Der Anregung <u>wird teilweise gefolgt</u>.<br><br>In den Blockrandbereichen sind lediglich entlang der Detmolder Straße und in einem Teilbereich der Luisenstraße Vorgärten laut Definition der textlichen Festsetzungen möglich. An der Luisenstr. (zw. Mittelstr. Und August-Bebel-Str.) und Detmolder Str. 13, 15 und 17 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports bereits unzulässig.<br><br>Die Grundstücke Mittelstr. 50, 57 sowie Luisenstraße 8 weisen durch die von der Straße abgerückten Bebauung keinen klassischen straßenbegleitenden schmalen Vorgarten auf, sodass für die Festsetzung von Vorgärten und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätzen, Garagen und Carports keine Notwendigkeit besteht. Der Gesamtversiegelungsgrad wird über die GRZ geregelt.<br><br>Der „Vorgartenbereich“ bei den Grundstücken Detmolder Straße 25-33 ist komplett versiegelt und wird als Stellplatz für die dortigen Geschäfte genutzt. Die Abwägung erfolgt zugunsten des Stellplatzbedarfs der Geschäfte, sodass hier auch künftig Stellplätze zulässig sein sollen. Von den gestalterischen Festsetzungen bzgl. der Vorgartengestaltung wird für diese Grundstücke eine Ausnahme getroffen (vgl. textliche Festsetzungen sowie in der Begründung). |
| | **Begrünung von Stellplatzanlagen**: Für eine Verbesserung des Mikroklimas ist eine Begrünung von Stellplatzanlagen in den textlichen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen: | Der Anregung <u>wird teilweise gefolgt</u>. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der angegebenen Qualität zu pflanzen. |

| | | |
|---|---|---|
| | PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen.<br><br>Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW zu versehen. | Stellplatzanlagen in der Größenordnung, dass ein Mittelstreifen notwendig ist, sind in dem vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten. Es handelt sich um einen größtenteils bebauten innerstädtischen Bereich, der weiter nachverdichtet werden soll. Nur Innenbereiche sind noch frei.<br><br>Der Anregung wird nicht gefolgt. |
| | **Untere Wasserbehörde (bzgl. Grundwasser), Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde**: Aus Sicht der Belange Grundwasserschutz/WSG, Altlasten und Altstandorte sowie Bodenschutz bestehen keine Bedenken. | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. |
| | **Untere Wasserbehörde (bzgl. Oberflächengewässer)**: Aus Sicht der Belange Gewässerökologie, Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG und Hochwasserschutz bestehen keine Bedenken. | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. |
| | **Lärmschutz**: Unsere Anforderungen gem. SN v. 21.08.14 wurden weitgehend in die Planung (Begründung und Festsetzung) übernommen und erfolgte sachgerecht. Da auf den Ausschluss von | Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abwägungsentscheidung ist in der Begründung nicht aufzuführen. In der Begründung werden nur getroffenen Festsetzungen nachvollziehbar erklärt. Die Beschreibung der |

| | | |
|---|---|---|
| | Wohnnutzungen in allen Etagen der 1. BR entlang der Detmolder Straße verzichtet wurde, ist diese Abwägungsentscheidung in der Planbegründung in Anlehnung an die Tabelle in Anlage A (Auswertung der frühzeitigen Beteiligung) noch zu ergänzen. Ebenso ist die Begründung für den Verzicht auf die aus Fachsicht erforderliche Festsetzung einer geschlossenen Bauweise (1. BR Detmolder Straße) zu ergänzen.<br><br>Darüber hinaus bitten wir um formale Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1.1 Baulicher Lärmschutz (S. C-8), da hier die Anforderung „Nachts ist ein Pegel von 50 dB(A) an Gebäudefassaden (Wohnen) sicherzustellen“ doppelt auftaucht und dieser Satz daher ersatzlos gestrichen werden kann.<br><br>**Energieeffizienz:** Es bestehen keine Bedenken, da unsere Ausführungen gem. SN v. 21.08.14 in die Planbegründung übernommen wurden.<br><br>**Stadtklima**: Unseren Anforderungen gem. SN v. 21.08.14 wurde überwiegend nicht gefolgt, weshalb nach wie vor Bedenken gegenüber der Planung verbleiben und nochmal bitten unseren Anregungen zu folgen. Insbesondere die Begrenzung des Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der urbanen Hitzeinsel zur Vermeidung des gänzlichen Erliegens des kleinräumigen Luftaustauschen entscheidend. Angesichts der bestandsgeprägten Situation des Geltungsbereiches und vorhandener Platzverhältnisse, halten wir die Festsetzung einer GRZ von max. 0,3 (ohne Zuschläge) zumindest im Blockinnenbereich partiell für umsetzbar. | Entscheidung zur Art der Nutzung sowie der Bauweise erfolgt nur in der Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte.<br><br>Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend überarbeitet.<br><br>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.<br><br>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 ausgeschlossen.<br><br>Es wird keine geschlossene Bauweise festgesetzt, sodass der Luftaustausch erleichtert wird.<br><br>Der Anregung wird nicht gefolgt.<br><br>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>Keine Abwägung erforderlich. |

| | | |
|---|---|---|
| | Da durch die Planung lediglich eine Nachverdichtungsoption entlang der ersten Baureihe Detmolder Straße geschaffen wird, halten wir die geplante Baulückenschließung im Einzugsbereich der Ventilationsbahn in diesem Fall für vertretbar.<br><br>Abschließend weisen wir darauf hin, dass die in Anlage A (Tabelle: Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte) dargelegten Gründe zum Verzicht auf stadtklimarelevante Festsetzungen hiermit zur Kenntnis genommen werden und in der Planbegründung noch zu ergänzen sind.<br><br>**Luftreinhaltung**: Die Ergänzung der lufthygienischen Situation in der Planbegründung erfolgt sachgerecht. Es bestehen daher keine Bedenken.<br><br>**Anlagenbezogener Immissionsschutz**: Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Erstaufstellung. | Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Gründe zum Verzicht auf stadtklimarelevante Festsetzungen sind in der Begründung nicht aufzuführen. In der Begründung werden nur getroffenen Festsetzungen nachvollziehbar erklärt. Die Darlegung der Gründe zum Verzicht auf stadtklimarelevante Festsetzung erfolgt nur in der Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte.<br><br>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.<br><br>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich |
| 1.6 | Feuerwehramt - 370.31 - Vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 26.07.2016)<br><br>Die Belange Erreichbarkeit der Gebäude mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen sowie Löschwasserversorgung werden von den beabsichtigten Darstellungen/ Festsetzungen berührt. Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind. Auf der Seite D-8 unter Punkt 3.4 Bestandsanalyse wird angegeben, dass die Löschwasserversorgung sowie die | |

| | | |
|---|---|---|
| | Erreichbarkeit der Gebäude mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen gesichert sind. | Der Hinweis der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. |
| 1.7 | Amt für Schule - 400 - (Schreiben vom 04.08.2016)<br><br>Da sich das Plangebiet im Schuleinzugsbereich der Diesterwegschule befindet und der aktuelle Planungsstand ca. 33 neue Wohneinheiten vorsieht, ist ab dem Schuljahr 2019/20 voraussichtlich 1 zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen. Aufgrund der heutigen Kinderzahl in den Geburtenjahrgängen 2009/10 bis 2014/15 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird ein Anstieg der Zahl der SuS auf rd. 239 Kindern im Schuljahr 2021/22 prognostiziert, für die dann 11 Klassen gebildet werden müssten. Aufgrund der räumlichen Kapazität der Schule ist die Bildung von drei Mehrklassen allerdings nicht möglich.<br><br>Im Rahmen der Anmeldeverfahren zu den ersten Klassen ist die Zahl der Aufnahmen daher zu beschränken. Nach unserer Einschätzung können dabei alle Kinder aus dem Einzugsbereich der Schule - soweit gewünscht - an der wohnortnächsten Grundschule angemeldet werden. In mehreren Jahren kann jedoch dem Wunsch von Eltern, die außerhalb des Einzugsbereiches wohnen, ihre Kinder an der Diesterwegschule anzumelden nicht oder nur in geringem Umfang entsprochen werden, d.h. ein Besuch der Wunschgrundschule ist z.T. für 15 - 20 Kinder nicht möglich. Durch die | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | |
|---|---|---|
| | Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten wird diese Situation noch verschärft.<br><br>Darüber hinaus werden keine von der Fachbehörde zu vertretenden Belange berührt.<br><br>Über die schulischen Aspekte hinaus verweisen wir auf die Erkenntnisse zum lebenslangen Lernen des vorliegenden 2. Bielefelder Lernreports und bitten Sie, diese im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Information zur Schulversorgung werden in die B-Planbegründung aufgenommen. |
| 1.12 | Gesundheits-, Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt - 530 - (Schreiben vom 25.07.2016)<br><br>Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>Keine Abwägung erforderlich. |
| 1.13 + 1.14 | Bauamt (Schreiben vom 19.08.2016)<br><br>- 600.31 - Gesamträumliche Planung<br><br>- 600.32 - Stadtentwicklung<br><br>Aus Sicht der gesamträumlichen Planung und Stadtentwicklung bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Entwurf der Planung. | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>Keine Abwägung erforderlich. |
| 1.15 | Bauamt - 600.42 - Bauordnungsrecht (Schreiben vom 01.09.2016)<br><br>1. Empfehlung: Um Fehldeutungen zu vermeiden, wird es für zweckdienlich gehalten, im Nutzungsbereich MI/WA1-Gebiet zwischen den Liegenschaften Detmolder Straße 23 und Mittelstraße 54 eine Abgrenzungslinie (sogenannte „Knödellinie“) einzufügen.<br><br>In der Grundstückssituation zwischen Detmolder Str. 41a und August-Bebel-Straße 194 ist die Situation ähnlich. Dort ist im B-Plan zwar eine ansonsten ungewöhnlich „extrafette“, schwarze Linie zwischen den Grundstücken | Der Empfehlung wird gefolgt und erweitert, sodass die Abgrenzungslinie (sog. Knödellinie) zwischen allen unterschiedlichen Nutzungen / Baugebiete eingefügt wird. |

| | | |
|---|---|---|
| | dargestellt, deren Bedeutung aber nicht näher definiert ist. | Dem Hinweis wird gefolgt und die ungewöhnlich „extrafette“, schwarze Linie entfernt. |
| | 2. Definition der „a = abweichenden Bauweise“ mit der Angabe „grenzständige Bauweise ab 1 m sind zulässig“. Hier könnte sich die Frage stellen: Ab 1 m aufwärts oder abwärts? Gemeint ist vermutlich ab 1 m aufwärts (> 1 m)! | Der Empfehlung wird zur Klarstellung gefolgt. |
| | 3. Es ist keine Dachneigung bestimmt. Nur bestimmte Dachformen. Flachdächer sind dabei zwar formal ausgeschlossen, jedoch könnte man auf den Gedanken kommen eine Dachform mit ganz flach geneigten Dachflächen zu wählen und diese hinter einer kleinen Attika optisch praktisch „unsichtbar“ zu machen. Formal wäre zwar ein Dach mit geneigten Dachflächen gegeben aber stadtgestalterisch eine Wirkung wie ein Flachdach erzielt. Hier sollte besser eine Mindestdachneigung bestimmt werden (z.B. 20° aufwärts) und eine Anmerkung gesetzt werden, dass geneigte Dächer nicht durch Attiken oder sonstige gesimsartige Architekturelemente stadtgestalterisch unerkennbar gemacht werden dürfen. | Der Anregung wird teilweise gefolgt und die Mindestdachneigung von 20° aufwärts wird für alle Dachformen mit Ausnahme des „Berliner Dachs“ (gekapptes Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach) in die Begründung und die textlichen Festsetzungen aufgenommen, sodass ganz flach geneigte Dächer vermeiden werden. Bei dem Berliner Dach wäre die Umsetzung einer Mindestdach-neigung nicht möglich.<br><br>Weiterführende stadtgestalterische Festsetzungen der Dächer in Bezug auf Dachaufbauten und -einschnitte werden in den entsprechenden textlichen Festsetzungen getroffen. |
| | 4. Hinweise zum Abschnitt 7.1.1 „Baulicher Lärmschutz“ Bei verschiedenen Angaben zu Pegeln wird die Formulierung von min./max. - Angaben empfohlen. Beispiel: „Nachts ist ein Pegel von **max. oder <** 50 dB(A) an Gebäudefassaden (Wohnen) sicherzustellen.“ | Der Empfehlung wird gefolgt und die Begrifflichkeit der „Baugrenze“ verwendet. |
| | 5. Zu 10.1: Hier ist von einer „Baulinie“ die Rede. Sollte das nicht besser „Baugrenze“ heißen? | Der Empfehlung wird zur Klarstellung gefolgt. |
| | 6. Zu 10.2.1.1: Vorschlag für Satz 3: „Dächer von aneinander gebauten Gebäuden, **sowie aneinander gebauten** Nebenanlagen und Garagen | Der Anregung wird gefolgt und die Formulierung in die textlichen Festsetzungen übernommen. |

| | | |
|---|---|---|
| | sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.“ | |
| 1.16 | Bauamt - 600.53 - Stadtgestaltung, Denkmalschutz (Schreiben vom 07.07.2016)<br><br>Es wird auf die Stellungnahme vom 09.07.2014 verwiesen, die inhaltlich unverändert bestehen bleibt:<br><br>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.<br><br>Insgesamt befinden sich 4 Baudenkmäler in dem Plangebiet, die als solche im Plan gekennzeichnet sind. Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.<br><br>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 Belange des Denkmalsschutzes sind bereits in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.<br><br>Die Hinweise der Fachbehörde werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis ist bereits in der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweisen sowie der Begründung enthalten. |
| 1.18 | Amt für Geoinformation und Kataster - 620.22 - (Schreiben vom 15.07.2016)<br><br>Die Fachbehörde teilt mit, dass die städtebauliche Planung keine weitere Verdichtung des AP-Feldes erforderlich macht. Kosten/Folgekosten entstehen nicht.<br><br>Die geometrische Eindeutigkeit der maßlichen Festlegungen ist gegeben. | Die Hinweise der Fachbehörde werden zur Kenntnis genommen. |
| 1.19 | Amt für Verkehr - 660.22 - (Schreiben vom 09.09.2016)<br><br>Aus Sicht der Fachbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>Keine Abwägung erforderlich. |
| 1.20 | Umweltbetrieb - 700.41 - Stadtentwässerung (Schreiben vom 27.07.2016) | |

| | | |
|---|---|---|
| | Die Fachbehörde teilt mit, dass die Stellungnahmen vom 20.07.2014 und 13.11.2014 weiterhin Gültigkeit haben. Bei der Überprüfung der Begründung wurde festgestellt, dass die genannte Einleitungsstelle E 5/57 sowie das getrennte Schmutz- und Regenwassersystem an der Detmolder Straße im Abschnitt Abwasser-Entsorgung auf der Seite D-9 nicht korrekt sind. Es wird gebeten den Abschnitt wie folgt abzuändern: *„Das Plangebiet liegt im Entwässerungsgebiet Bielefeld-Nord und im Kläranlageneinzugsbereich der Innenstadt (1.02). Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage „Heepen“ zugeleitet. Zur entwässerungstechnischen Erschließung der geplanten Bebauung in den Blockinnenbereichen ist die Verlegung der nachfolgend beschriebenen privaten Mischwasserkanäle in den geplanten privaten Wohnwegen / Stichstraßen erforderlich.“*<br><br>Ansonsten wurden die Anregungen und Forderungen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. | Der Anregung der Fachbehörde wird gefolgt. Die Erläuterungen werden in der Planbegründung ersetzt. |
| 1.21 | Umweltbetrieb - 700.5 - Stadtreinigung (Eingang des Schreibens: 19.07.2016)<br><br>Aus Sicht der Stadtreinigung bestehen keine Bedenken/Anregungen zum Bebauungsplan. | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>Keine Abwägung erforderlich. |
| 2.7 | Bezirksregierung Detmold - Dezernat 33 B (Schreiben vom 15.08.2016)<br><br>Hinsichtlich der Belange Agrarstruktur, allgemeine Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | |
|---|---|---|
| | Hochwasserschutz und Abwasser/ VAwS bestehen keine Bedenken. | Keine Abwägung erforderlich. |
| 2.10 | Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 14.07.2016)<br><br>Es wird auf die Stellungnahme vom 09.07.2014 (Eingang 14.07.2014) verwiesen, die weiterhin gilt:<br><br>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 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. | Die Hinweise und Anregungen der Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in die Festsetzungen als Hinweise vorhanden.<br><br>Da die Anregungen nicht bauplanungsrechtlich relevant sind, werden sie nur zur Kenntnis genommen. |
| 2.11 | Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 13.07.2016)<br><br>Es wird auf die Stellungnahme vom 02.07.2014 verwiesen, die weiterhin gilt:<br><br>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Eine Neu- oder Mitverlegungen von Leitungen sind nicht geplant.<br><br>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 sind entsprechend als Hinweis in den textlichen Festsetzungen bereits vorhanden. |

| | | |
|---|---|---|
| 2.12 | Stadtwerke Bielefeld GmbH (Schreiben vom 29.07.2016)<br><br>Die städtischen Werke regen an, über die bereits festgesetzten und dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hinaus, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB an den im Plan markierten Stellen zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld festzusetzen, um die Sicherung der Elt-, Gas- und Wasserversorgung zu gewährleisten. | 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. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen für alle Erschließungsträger allgemein gehalten werden. |
| 2.13 | moBiel GmbH (Schreiben vom 05.08.2016)<br><br>Die moBiel GmbH begrüßt ausdrücklich die Nachverdichtung innerstädtischer Gebiete mit Anschluss an die ÖPNV-Infrastruktur. | Der Hinweis der moBiel GmbH wird zur Kenntnis genommen. |

**2. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

| Lfd. Nr. | Äußerungen der Bürger (Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung |
|---|---|---|
| 3.1<br><br>(Schreiben vom 12.05.2016) | Die Einwender halten das Bauvolumen auf Flurstück 489 für überdimensioniert und sprechen sich vehement dagegen aus. Nirgendwo in den angrenzenden Flurstücken ist ein Gebäude mit drei Vollgeschossen realisiert. Die Höhe einer solchen Bauausführung würde zahlreiche angrenzende Gebäude wahrnehmbar überragen. | Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Quartier, bei dem die umliegenden Gebäude ähnliche Größen aufweisen. Eine dreigeschossige Bebauung im WA wird daher 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. Zu beachten ist, dass das Höchstmaß 3 Vollgeschosse sind. Dies ist keine zwingende Festlegung. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt. |
| | Der wesentliche Einwand bezieht sich aber auf die Nutzungsfähigkeit des Flurstücks 499 als Zuwegung zu Flurstück 489. Für den L-förmigen Zugang ist eine Wegerechtsbaulast zu Gunsten der Einwender eingetragen. Der Weg hat im Schenkel von der Detmolder Straße eine gepflasterte Spurbreite von 2.50 m, sowie von 3.50 m im abzweigenden Teil hin zum Flurstück 489. Es erweist sich bereits heute durch irrtümlich einbiegende Klienten der Anwaltskanzlei Binder & Partner, wie gefährlich motorisierter Verkehr auf Flurstück 499 ist. So konnten Kollisionen sich begegnender Autos bis heute nur gerade so verhindert werden. Notwendigerweise zurücksetzende Fahrzeuge kreuzen dann zunächst den Fußgängerbereich und schließlich die hochfrequentierte B66. | Der Anregung bezüglich des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 499 wird gefolgt. Auf dem Flurstück 499 wird zugunsten des Flurstücks 489 lediglich ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Erschließung des Flurstücks 489 wird mittels eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes über das Flurstück 488 erfolgen. |

| | | |
|---|---|---|
| | Eine regelmäßige und dauerhafte Nutzung des Weges durch Anwohner von 3 oder mehr Wohnparteien auf Flurstück 489 würde zu einer stets gefährlichen und unkontrollierbaren Verkehrssituation auf Flurstück 499 und dem vorgelagerten Bürgersteig führen. | |
| 3.2<br><br>(Schreiben vom 22.08.2016) | Die Stellungnahme bezieht sich auf die bereits am 11.05.2016 verfasste Stellungnahme der Einwender. In der Stellungnahme wurde bereits beschrieben, dass es sich bei Flurstück 499 um einen ca. 160 m langen, gepflasterten Weg handelt, welcher nach ca. 80 m im rechten Winkel abknickt. Im oberen Teil hat der Weg eine Breite von 2,50 m und im unteren Teil von 3,50 m. Durch die Grenzbepflanzung des benachbarten Flurstücks 498 ist der Weg in der Kurve nicht einsehbar. Der Stellungnahme beiliegende Fotos dokumentieren die Situation. | Für die Bebauung der Blockinnenbereiche wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Es sollen keine weiteren öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Erschließung der Gebäude im Blockinnenbereich soll mittels der Festsetzung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert werden. |
| | Zulieferer vermeiden das Einfahren grundsätzlich. In der bestehenden Praxis wird der Weg fast nur von der Familie und ihre Besucher benutzt. Von diesen beigen aber nur besonders geübte Fahrer mit PKW ein, nämlich solche, die zu dem Flurstück 500 gerade herunterfahren, dort wenden und damit auf dem Rückweg vorwärts in die Detmolder Straße einbiegen können. Selbst auf diese Weise ist die Ausfahrt über den Gehweg zur Detmolder Straße anspruchsvoll.<br>Zuweilen kommt es durch irrläufig in den Weg biegende Klienten der benachbarten Anwaltskanzlei zur Begegnung von Autos mit Fußgängern. Die Kinder der Einwender und Freunde begehen den Weg täglich und oft mehrmals. Diese Situation ist prinzipiell | Der Anregung bezüglich des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 499 wird gefolgt. Auf dem Flurstück 499 wird zugunsten des Flurstücks 489 lediglich ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Erschließung des Flurstücks 489 wird mittels eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes über das Flurstück 488 erfolgen. (vgl. auch Abwägung der vorstehenden Stellungnahme) |

| | | |
|---|---|---|
| | gefährlich und kann sich nur auflösen, sofern eine Partei rückwärts ausweicht. Das gleichzeitige Passieren des Weges von Fußgängern und Autos ist unmöglich.<br><br>Eine erhöhte Frequentierung des Weges, etwa nach Bebauung des Flurstücks 489, hat in der jetzigen Planung erhebliche Auswirkungen auf die Ein-/Ausfahrt Detmolder Straße. Hier handelt es sich um eine zweispurige Bundesstraße, auf der schon allein das Bremsen zum Einbiegen in die schmale Einfahrt Hupen und Unverständnis erzeugt.<br><br>Leider vermissen die Einwender in den Unterlagen zum Bebauungsplan einen diesbezüglichen Lösungsansatz. „Die Endvariante der bestmöglichen Erschließung soll daher mittels Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzt werden.“ (4.9) Lediglich der Umweltbetrieb fordert unter Punkt 2. 700.72, Abfallentsorgung, dass eine „satzungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet werden muss.“<br><br>Baulastenblatt 3736 weist ein uneingeschränktes Wegerecht auf dem Grundstück Mittelstraße 50, Flurstück 488 zugunsten von Flurstück 489 aus. Was spricht demnach gegen einen dortigen Verkehrsweg in Richtung Mittelstraße, die der Dipl.-Sachverständige H. Bachler in seinem Verkehrsgutachten für die Einwender unverständlich als nur „theoretisch erreichbar“ bezeichnet hat?<br><br>Ohne eine konzeptionelle Lösung für den zu erwartenden Verkehr auf Flurstück 499 halten die Einwender jedenfalls eine Genehmigung des | |

| | | |
|---|---|---|
| | Bebauungsplans in dieser Größenordnung für unhaltbar.<br><br>Weiter merkt der Einwender an, dass auf der Garage von Luisenstraße 18c das Planzeichensymbol für Nebenanlagen, Garagen fehlt. Des Weiteren möchte er sichergestellt haben, dass bei Abbruch auch dort wieder eine Garage errichtet werden kann. | Die Anregung wird berücksichtigt und in die Planzeichnung eingearbeitet.<br><br>Bei Abbruch der Bestandsgarage bleibt die Errichtung einer neuen Garage am gleichen Ort möglich. Der Bebauungsplan trifft in dem Bereich keine restriktiven Festsetzungen zu der Zulässigkeit und Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. |
| 3.3<br><br>(Schreiben vom 23.08.2016) | Das Flurstück 467 hat eine Bemaßung im oberen Teil zwischen den Flurstücken 468 und 446 von 3,00 m. Allerdings ist die Breite des Flurstücks 467 auf der Ecke von 468/466 zu dem Flurstück 446 in der Realität deutlich schmaler als 3,00 m (ist auch so im Plan erkennbar). Somit ist aus Sicht der Einwender eine Erschließung des Flurstücks 466 über das Flurstück 467 nicht möglich. | Laut § 123 SBauVO müssen die Fahrbahnen von Zu- und Abfahrten vor Mittel- und Großgaragen mindestens 2,75 m breit sein. Im Bereich von Engstellen genügt eine Breite von 2,30 m. Auf Grundlage von Katastermessungen kann für das Flurstück 467 im Einfahrtsbereich der Detmolder Straße eine Breite von 2,93 m und im Eckebereich der Flurstücke 468/466 eine Breite von 2,78 m ermittelt werden. Damit sind die notwendigen 2,75 m als Mindestbreite für die Erschließung des Flurstücks eingehalten.<br> |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| 3.4<br><br>(Schreiben vom 26.08.2016) | Der Bebauungsplan legt für das Flurstücks 489 innerhalb der festgelegten Baugrenze eine Bebauung mit einer Grundfläche von max. 200 m² mit 3 Vollgeschossen und maximal 3 Wohneinheiten fest. Dem stimmen die Einwender prinzipiell mit zwei Einschränkungen zu.<br><br>Angesichts des Wohnraummangels in Bielefeld und angesichts einer Optimierung der Wirtschaftlichkeit ist eine Bebauung des 1.318 m² großen Grundstücks aus Flurstück 489/499 (1/2) mit nur max. 3 WE in max. 3 Vollgeschossen bei max. 200 m² Grundfläche weder dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar noch im öffentlichen Interesse. Die Einwender erklären ihren Widerspruch. Sie bitten höflich, den Planentwurf dergestalt zu ändern, dass die Anzahl der WE auf maximal 6 Einheiten begrenzt und die bebaubare Fläche auf 220 m² erhöht wird. Sie halten dieses Ansinnen mit den vorgenannten Gründen sowie angesichts der umgebenden Bebauung für billig und gerecht und möchten bitten eine entsprechende Änderung vorzunehmen. | Der Bebauungsplan verfolgt in den Blockinnenbereichen das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung. Die Bebauung der Blockinnenbereiche sollen sich nicht zu massiv darstellen oder städtebaulich hervorstechende Bestandsgebäude, wie z.B. auf dem Flurstück 488, nicht untergraben. Daher setzt sich die Höhenentwicklung grundsätzlich von der der Blockrandbebauung ab. Neben dem Planungsziel der maßvollen Nachverdichtung, die unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen stattfinden soll, wird angestrebt den ortsbildprägenden Baumbestand zu erhalten.<br><br>Das Maß der baulichen Nutzung wird daher über die Festsetzung der Grundfläche, die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäude- / Firsthöhe bestimmt. Die Festsetzungen ergeben sich dabei aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur. Bei den Festsetzungen handelt es sich generell um maximale Angaben, die nicht zwingend ausgenutzt werden müssen.<br><br>Für das besagte Flurstück wird eine dreigeschossige Bebauung im WA mit 3 Wohneinheiten auf einer Grundfläche von 200 m² als angemessen betrachtet, da die umliegenden Gebäude ähnliche Größen aufweisen und sich die Bebauung damit in die Umgebung einfügt und behutsam nachverdichtet wird. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Wirtschaftliche Interessen spielen bei der Beurteilung keine Rolle.<br><br>Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt. |
| 3.5<br><br>(Schreiben vom 25.08.2016) | Keine Stellungnahme eingegangen. Das Hochladen der Datei ist fehlgeschlagen. | Keine Abwägung erforderlich. |

## 3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNGEN ZUM ENTWURF

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Veröffentlichung im Internet ergeben sich gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

**1. Planzeichnung**
- Anpassung von Geh-Fahr- und Leitungsrechten (Flur 69, Flurstück 488)
- Ergänzung des fehlenden Garagensymbols (Flur 69, Flurstück 921)
- Ergänzung einer Knödellinie zur Klarstellung
- Aktualisierung der Katastergrundlage
- Klarstellung der Baufenstertiefen
- Anpassungen von Vermaßungen
- Planzeichnung im aktuellen X-Plan-Format

2. **Textliche Festsetzungen**
- Anpassung der Rechtsgrundlagen
- Überarbeitung der allgemein zulässigen Nutzungen im WA II
- Ergänzung der Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen
- Ergänzung einer Mindestdachneigung von 20° aufwärts für alle Dachformen mit Ausnahme des „Berliner Dachs“ (gekapptes Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach)
- Klarstellung der abweichenden Bauweise

sowie redaktionelle Anpassungen

**3. Begründung**
- Wegfall der Festsetzung der Größenangabe für Werbeanlagen im MI
- Ergänzung einer Mindestdachneigung von 20° aufwärts für alle Dachformen mit Ausnahme des „Berliner Dachs“ (gekapptes Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach)
- Klarstellung der abweichenden Bauweise
- Aktualisierung der Angaben zur Abwasserentsorgung
- Ergänzung der Information zur Schulversorgung
- Ergänzende Angaben zum Artenschutz

sowie redaktionelle Anpassungen