BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/57.00
„Mittelstraße“

AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG ZUM 2. ENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.02.2021 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 08.12.2020 – den 2. Entwurfs- und erneuten Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes sowie zur erneuten Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst. Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB wurde vom 03.09.2021 bis zum 04.10.2021 durchgeführt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB erfolgte vom 26.08.2021 bis zum 08.10.2021.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

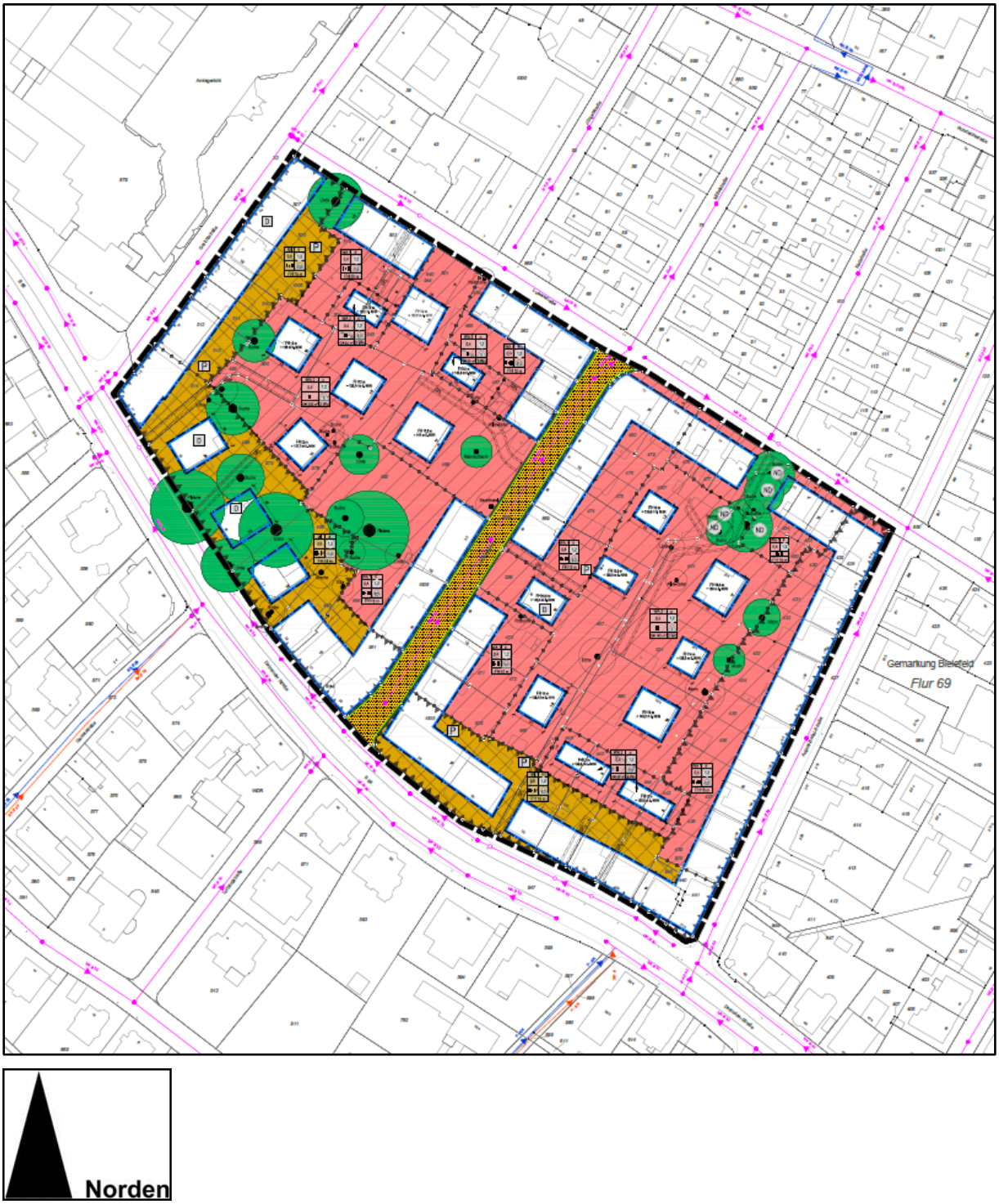
1. Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB,

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

3. Übersicht der Ergänzungen und Änderungen zum 2. Entwurf.

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden 2. Entwurf des Bebauungsplanes:

2. ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (ohne Maßstab)
Stand: Mai 2020



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

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser

3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

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

3 Wo — 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

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

L — mit einem 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 des Bundes-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
gemäß § 9 (1) 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

ND — Naturdenkmal (nachrichtliche Kennzeichnung) MIT-B050

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Kennzeichnung)

Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld

vorhandener / geplanter Schmutzwasserkanal

vorhandener / geplanter Regenwasserkanal

vorhandener / geplanter Mischwasserkanal

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

12 — vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

Nebenanlage, Garage

490 — vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flur 69 — Flurgrenze und Flurnummer

Bestand Bäume (nachrichtlich)

22 — Bemaßung (Meter)

P — Private Stellplätze

1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM 2. ENTWURF

Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1.2	Gleichstellungsstelle - 005 - (Schreiben vom 15.09.2021) Aus Sicht der Gleichstellungsstelle gibt es keine Bedenken zu o.g. Planung. Unsere Anregung aus dem Jahr 2014 bitten wir, erneut zu prüfen, da sich möglicherweise die Verhältnisse geändert haben. Die Erschließung der Blockinnenbereiche ohne Sackgassen-situation für den Fuß- und Radverkehr würde potentielle Angsträume verhindern.	Die Stellungnahme wird 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. Der Anregung wird nicht gefolgt. (vgl. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)
1.4	Umweltamt - 360.2 - (Schreiben vom 02.12.2021) **1. Stellungnahme der Grünplanung** Zu erhaltene Bäume (C-9 Pkt. 8.1 / Nutzungsplan) Zu erhaltene und nicht zu erhaltene Bäume sind neben der farblichen Unterscheidung auch im Symbol zu unterscheiden. Gem. Nutzungsplan v. Juli 2020 in Schwarzweiß ist aktuell kein Unterschied zu erkennen. Dies erzeugt zudem Darstellungs- bzw. Leseprobleme im städtischen Onlinekartendienst. Ergänzend sind die Begriffe Kronenauftrag durch die Formulierung Kronentraufbereich und Verlust durch Abgang zu ersetzten. Hinweis: Die zwischen den Gebäuden Detmolder Straße Nr. 15 und 17 als zu erhalten festgesetzte Eiche ist im Bestand nicht mehr vorhanden. Der Baum ist der Festsetzung zu entnehmen. Begrünung von Stellplatzanlagen (C-9 Pkt. 8.2)	Der Anregung der Fachbehörde wird gefolgt und die Symbole im Nutzungsplan überarbeitet. Der Anregung der Fachbehörde wird gefolgt und die Formulierung unter der entsprechenden textlichen Festsetzung geändert. Der Anregung der Fachbehörde wird gefolgt und die Eiche aus der Planzeichnung herausgenommen.

	Um das Mikroklima im Bereich der Stellplätze möglichst weitgehend positiv zu beeinflussen, sind die Baumstandorte zur Stellplatzbegrünung so zu wählen, dass diese Schatten für die Stellplatzanlagen bieten. Ergänzend ist zu vermeiden, dass geforderte Baumpflanzungen als Gruppe an einem Standort gepflanzt werden und so der Anteil der Verschattung zu gering ausfällt. Die aktuelle Formulierung gibt die räumliche Nähe nicht eindeutig vor und ermöglicht somit neue Baumstandorte abseits der Stellplätze. Daher und aufgrund der weiteren notwendigen Angaben zu den Baumstandorten, ist die textliche Festsetzung gem. der Stellungnahme vom 08.09.2016 wie folgt zu ergänzen: „PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ….. anzulegen. 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 verwendet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW zu versehen.	Der Anregung <u>wird teilweise gefolgt</u>. Zur Klarstellung erfolgt eine Anpassung in der Formulierung unter der entsprechenden textlichen Festsetzung, dass die Baumstandorte in räumlicher Nähe anzupflanzen sind. 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.
	Für die PKW-Stellplatzflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenstein, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster oder wassergebundene Decke) zulässig.	Der Anregung der Fachbehörde <u>wird gefolgt</u> und die Formulierung unter der entsprechenden textlichen Festsetzung geändert.
	<u>Vorgartenfläche (C-11 Pkt. 10.1)</u> Die textliche Festsetzung ist dahingehend zu ergänzen, dass sog. Schottergärten eindeutig ausgeschlossen werden und die Flächen, außerhalb der zulässigen befestigten Flächen, vollständig als	Der Anregung der Fachbehörde <u>wird gefolgt</u> und die Formulierung unter der entsprechenden textlichen Festsetzung geändert.

	Vegetationsfläche angelegt werden. Die nachfolgende Formulierung ist zu übernehmen: *Vorgartenflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von der Vorgartenfläche darf maximal 1/3 für Zufahrten oder Hauszugänge befestigt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.*	
	2. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer Unter Punkt 3.4, Abwasserentsorgung ist der 3. Satz durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: „Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet“. Unter Niederschlagsentwässerung ist der erste Satz zu entfernen: Bei der Niederschlagsentwässerung über eine Mischwasserkanalisation spricht man nicht von ortsnaher Einleitung, da das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen im Regelfall zur Kläranlage geleitet wird und nur bei stärkeren Regenfällen über die Sonderbauwerke in das Gewässer gelangt.	Der Anregung <u>wird</u> <u>gefolgt</u> und der Wortlaut zur Klarstellung in der B-Planbegründung ersetzt. Der Anregung <u>wird</u> <u>gefolgt</u> und der Satz in der B-Planbegründung entfernt.
	5. Lärmschutz Die gemäß der Stellungnahme v. 08.09.2016 geforderte ergänzende Begründung für den nicht erfolgten Ausschluss von Wohnnutzungen in allen Etagen der 1. BR entlang der Det-molder Straße erfolgt innerhalb der Anlage A1.1	Der Anregung wird <u>nicht gefolgt</u>. Die Abwägungsentscheidung ist in der Begründung nicht aufzuführen. In der Begründung werden nur getroffene Festsetzungen nachvollziehbar erklärt. Die Beschreibung der

	im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum B-Plan (siehe Seite A1-4 oben) sachgerecht. Wir bitten die Aussage auch in die Planbegründung zu übernehmen.	Entscheidung zur Art der Nutzung erfolgt nur in der Abwägung des Beteiligungsverfahrens.
	Darüber hinaus erfolgte die gemäß vorgenannter Stellungnahme erbetene formale Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1.1 Baulicher Lärmschutz (S. C-8) sachgerecht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	6. Energieeffizienz <u>Wärme</u> In Anbetracht der sich immer weiter verschärfenden Klimaproblematik und den immer ambitionierteren Zielen der Stadt Bielefeld sowie der Stadtwerke ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz sinnvoll. Im Zuge des Anschlusses aller neuer Gebäude sollte zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit ein gleichzeitiger Anschluss der Bestandsgebäude geprüft werden.	Der Anregung wurde bereits <u>teilweise gefolgt</u>. Die Wärmeversorgung im Plangebiet ist durch die Erdgasversorgung gesichert. In einigen Teilbereichen im Plangebiet kann alternativ auch die Wärmeversorgung mittels Fernwärme erfolgen.
	<u>Strom</u> Aufgrund des teilweise verminderten Potenzials zur Solarenergienutzung (Nordhanglage, umfangreiche Verschattungen durch gebietsprägende Bäume) wird eine Verpflichtung zur Solarenergienutzung hier nicht empfohlen. Es bestehen jedoch auf einzelnen Dächern durchaus Potenziale zur aktiven Nutzung von solarer Strahlungsenergie – siehe Solarkataster des Landes NRW.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Solaranlagen sind zulässig.
	7. Stadtklima Das Plangebiet bildet lt. Planungs-hinweiskarte Stadtklima (2020) überwiegend ein „Bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen“ (siehe Anlage 1, blau gestrichelte Linie). Es	

	besteht aus bioklimatisch begünstigten Flächen aufgrund der vom Teutoburger Wald her einwirkenden nächtlichen Kaltluftströme. Die Kaltluftvolumen-stromdichte (m^3/m s) ist überdurchschnittlich hoch und erreicht daher auch unmittelbar nördlich und südlich angrenzende Teilflächen mit bereits heute bestehendem klimatischem Sanierungsbedarf (s. Anlage 1, gelbe, rote und violett farbige Flächen). Die vorgenannten Erkenntnisse aus der neueren Klimaanalyse decken sich mit unseren bisherigen Anforderungen der Stellungnahmen v. 21.08.2014 und 08.09.2016. Leider wird mit dem vorliegenden Einwurf diesen Anforderungen im Wesentlichen nicht entsprochen. Planbedingt werden die bioklimatischen Bedingungen insbesondere inmitten des Plangeländes verschlechtert. Auf den Flächen mit bereits heute vorhandenem klimatischen Sanierungsbedarf wird sich das Bioklima bis hin zu einem Sanierungsbedarf 1. Priorität verschlechtern. Die geplante Flachdachbegrünung lediglich von Nebenanlagen und Garagen kann die nachteiligen Wirkungen der Nachverdichtung auf das Stadtklima nur marginal minimieren. Wir empfehlen dringend zumindest die bauliche Ausnutzung in den WA-Gebieten zu beschränken, z. B. indem die Überschreitung nach §19 Abs. 4, Satz 5 BauNVO deutlich begrenzt wird. Damit würde die mögliche Wohnnutzung nicht automatisch verringert. Notwendige Stellplatzflächen könnten durch den Bau von Tiefgaragen unter den geplanten Gebäuden nachgewiesen werden. Damit würde die Versiegelung minimiert und eine niedrigere GRZ könnte eingehalten werden. Auch scheint es angesichts der zu erwartenden erheblichen	Der Anregung wurde bereits gefolgt. Um die Versiegelung zu reduzieren, wird für die Blockinnenbereiche eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

	gesundheitlichen Verschlechterungen im Wohnumfeld durch die Veränderungen des Bioklimas sehr wohl gerechtfertigt zu sein, zur Minimierung dieser Nachteile zumindest in den Blockinnenbereichen (flachgeneigte) Dächer mit einer Begrünungspflicht festzusetzen. Eine Dachbegrünung würde zudem auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen. Wir bitten die vorgenannten Ausführungen innerhalb der Planbegründung in einem separaten Kapitel „Stadtklima und Klimaanpassung“ darzulegen. Auch die in Anlage 2 dargestellten Erwägungen, warum den Anforderungen der Klimaanpassung teilweise gefolgt wird bitten wir in diesem Kapitel darzulegen.	Dachbegrünung ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig und wird auch bei Hauptbaukörpern ausdrücklich empfohlen, sofern es technisch realisierbar ist. Um den Bau von Tiefgaragen zu fördern, ist für Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Der Bau von Tiefgaragen wird ausdrücklich empfohlen, eine zwingende Festsetzung jedoch als nicht verhältnismäßig angesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein separates Kapitel „Stadtklima und Klimaanpassung“ ist nicht notwendig, die Inhalte werden in dem bestehenden Kapitel 3.7 „Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen“ angemessen beschrieben.
1.5	Feuerwehramt - 370.01 – Zivil- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 20.09.2021) der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Im orange gekennzeichneten Bereich des beigefügten Lageplans kann wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen erhalten unter den Sonstigen Hinweise bereits einen entsprechenden Hinweis zur Kampfmittelbelastung.

	Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen. Diese Bescheinigung gilt nur für die beantragte Baumaßnahme.	
1.7	Amt für Schule - 400 - (Schreiben vom 06.10.2021) in Zusammenhang mit der Aufstellung sind von uns folgende Belange zu vertreten: • Ausweisung von Gemeinbedarfsfiächen - Zweckbestimmung Schule- • Auswirkungen der Änderungen auf die Schülerzahlen im Rahmen der Schulentwicklungsplanung • Schulwegsicherheit • Schülerbeförderungskosten Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Diesterwegschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2021/22 236 Kinder in 9 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 8 Klassen- sowie 3 Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die aktuelle Zahl der gebildeten Klassen so gerade noch ausreichen. Der aktuelle Planungsstand sieht die Errichtung von ca. 33 Wohneinheiten vor, deren Fertigstellung nicht vorhergesagt werden kann. Aufgrund der Zahl der Wohneinheiten ist insgesamt ein zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen; hierfür haben wir das Schuljahr 2023/24 ausgewählt. Aufgrund der heutigen Kinderzahl in den Geburtenjahrgängen 2015/16 bis 2018/19 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird ein Anstieg der Zahl der SuS auf rd. 319 Kindern im Schuljahr 2025/26	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Information zur Schulversorgung sind in der B-Planbegründung aufgenommen.

	prognostiziert, für die dann 13 Klassen gebildet werden müssten. Aufgrund der räumlichen Kapazität der Schule ist die Bildung von fünf Mehrklassen allerdings nicht möglich. Somit können ohne bauliche Erweiterung künftig nicht alle Kinder aus dem Einzugsbereich der Diesterwegschule an der für sie wohnortnächsten Schule aufgenommen werden. Dieser Sachverhalt wird dabei nicht durch diesen Bebauungsplan verursacht; durch die Zahl die zusätzlichen Wohneinheiten aus diesem Bebauungsplan erhöht sich jedoch die Zahl der Anmeldungen weiter. Im Rahmen der ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung wurde vor diesem Hintergrund der dreizügige Ausbau der Diesterwegschule beschlossen, der allerdings erst zum Schuljahr 2025/26 realisiert werden kann. Dies hat zur Folge, dass in den kommenden drei Anmeldeverfahren Kinder aus dem Einzugsbereich der Diesterwegschule die wohnortnächste Grundschule nicht besuchen können. Durch zusätzliche Wohneinheiten aus dieser Bebauungsplanaufstellung wird die Situation noch einmal verschärft. Die Weiteren, von uns zu vertretenden Belange werden durch die Aufstellung nicht berührt. Über die schulischen Aspekte hinaus verweisen wir auf die Erkenntnisse zum lebenslangen Lernen des vorliegenden 3. Bielefelder Lernreports und bitten Sie, diese im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.	

1.18	Amt für Geoinformation und Kataster - 620.21 - (Schreiben vom 09.09.2021) Sicherung von Vermessungspunkten Die städtebauliche Planung macht keine weitere Verdichtung des AP-Feldes erforderlich. Kosten/Folgekosten entstehen nicht. Geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen Die maßliche Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die grafische Darstellung des Maßstabes in der Legende muss noch angepasst werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und die grafische Darstellung des Maßstabes wird angepasst.
1.19	Amt für Verkehr - 660.22 - (Schreiben vom 07.10.2021) Aus verkehrsbehördlicher, beitragsrechtlicher, verkehrsplanerischer und straßenbautechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten: Wir weisen darauf hin, dass westlich der Mittelstraße die Errichtung eines neuen Hochbahnsteiges geplant ist. Nach aktuellem Stand der Planung würde die Möglichkeit des Linksabbiegens aus der Detmolder in die Mittelstraße zukünftig entfallen. Kfz aus Richtung Landgericht kommend müssten somit zukünftig bis zur August-Bebel-Straße weiterfahren, um nach links in das Wohngebiet abbiegen zu können. Außerdem muss eine Fassadenbegrünung von dem Team 660.14 Straßenrecht genehmigt werden, wenn dafür öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei konkreten Vorhaben wird eine enge Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt zugesichert.
1.20	Umweltbetrieb - 700.41 - Stadtentwässerung (Schreiben vom 08.10.2021)	

	Die Entwässerung des Plangebietes soll in Mischkanalisation erfolgen, d.h. anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser soll in einem Mischwasserkanal gemeinsam abgeleitet werden. **1. Schmutzwasser** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Überplanung Entwässerungsgebiet Innenstadt“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanale der Kläranlage „Heepen“ zugeleitet. Zur entwässerungstechnischen Erschließung der geplanten Bebauung in den Blockinnenbereichen ist die Verlegung der nachfolgend beschriebenen privaten Mischwasserkanale in den geplanten privaten Wohnwegen / Stichstraßen erforderlich. **2. Niederschlagswasser** Nach § 55 WHG soll Niederschlags-wasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen: Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle und vorgeschaltete Sonderbauwerke ortsnah in Gewässer	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet: Die vorhandene Bebauung entlang der Gerichtstraße und der Detmolder Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 6/73 (RÜ Rohrteichstraße). Die Bebauung längs der Mittel-, Luisen- und August-Bebel-Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 6/74 (RÜ Oststraße). Das Abwasser beider Einzugsgebiete durchläuft das RÜB Ravensberger Straße mit Entlastung in die Einleitungsstelle E 6/76. Für die Einleitung des aus dem Gebiet anfallenden Niederschlagswassers in die Weser-Lutter wurde seitens der Bezirksregierung Detmold mit Datum vom 08.01.2021 eine Ordnungsverfügung erteilt, mit der Auflage, bis zum 31.12.2026 eine aus hydraulischer Sicht (durch Schaffung von unterhalb liegender Gewässerrückhalteräume) erlaubnisfähige Einleitungssituation zu schaffen. Nach Ziffer 1.6 des o. a. Bescheides sind daher Maßnahmen unzulässig, die aufgrund zusätzlichen Abwasseranfalls im Gewässer unterhalb der Einleitung eine erkennbare Verschlechterung der derzeitigen Situation hervorrufen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem ist aus Gründen der technischen Machbarkeit nicht umsetzbar. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden. Die Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten hat durch	

	das Umweltamt 360 zu erfolgen. Eventuell erforderlich werdende Voruntersuchungen, wie z.B. ein hydrogeologisches Gutachten, sind frühzeitig mit dem Umweltamt abzustimmen. In Abhängigkeit der Versickerungsmöglichkeiten, liegen unterschiedliche Ausgangslagen für die Niederschlagswasserbeseitigung vor. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, muss das Niederschlagswasser der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden. Die in der Kanalnetzplanung angesetzten Versiegelungsgrade werden durch die geplante Nachverdichtung überschritten. Ein durch diese Überschreitung resultierender erhöhter Abfluss würde die zur Verfügung stehenden Ableitungskapazität überproportional ausnutzen. Das Niederschlagswasser ist daher privat vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf den Grundstücken zurückzuhalten. Die Einleitungsmenge darf den natürlichen Landabfluss in Hohe von 10 l /(s*ha) nicht überschreiten. Durch die Drosselung des Niederschlagabflusses auf den natürlichen Landabfluss ist, im Vergleich zum IST-Zustand, mit keiner Erhöhung des Gesamtabflusses zu rechnen. Die Vorgaben der o.g. Ordnungsverfügung werden somit erfüllt. Zur entwässerungstechnischen Erschließung der geplanten Bebauung in den Blockinnenbereichen ist die Verlegung von privaten Mischwasserkanälen in den geplanten privaten Wohnwegen / Stichstraßen erforderlich. Teilweise ist die Entwässerung aufgrund der Topografie in südlicher Richtung nur mit erhöhtem Aufwand möglich. In diesen Fällen kann der erhöhte Aufwand unter	

	Umstanden vermieden werden, indem die Entwässerung privatrechtlich abgesichert über angrenzende Grundstücke erfolgt. **2.1 Überflutungsvorsorge** Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebs-störungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstucke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschachte sowie Zugange, 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. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen **3. Rechtliche Voraussetzungen** Die rot gekennzeichneten Grundstücksflächen können nicht direkt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstucke. Nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB sind im Bebauungsplan entsprechende Flachen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter festzusetzen. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten. **4. Kosten** Die innere entwässerungstechnische Erschließung erfolgt privat. Es fallen daher keine öffentlichen Kosten bzw. Folgekosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen Entwässerungs-einrichtungen an. **5. Folgekosten** Keine **6. Anregungen und Forderungen** Bei unseren Belangen machen wir folgende Anregungen und Forderungen geltend und bitten, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen: Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung schlagen wir für das Baugebiet u.a. folgende Maßnahmen für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung vor: - Begrünung von Dachflächen bzw. Retentionsgründächer - (Teil-) Entsiegelung befestigter Flächen - Verringerung baulicher Verdichtung - dezentrale Versickerung und Verdunstung von Regenwasser	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden grundsätzlich als sinnvolle Beiträge für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung angesehen, allerdings sollen auf Ebene des Bebauungsplanes hierzu keine zwingenden Vorgaben vorgenommen werden. Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung mit einer Vielzahl an Grundstücken und unterschiedlichsten Eigentumsverhältnissen, Neubauten sind in dem Quartier entlang der Mittelstraße nur vereinzelt geplant. Zur

	- dezentraler Rückhalt, z.B. in Verbindung mit Regenwassernutzung Die unter Ziffer 1, 2 und 3 getroffenen Aussagen sind inhaltlich in die Satzungsbegründung aufzunehmen. Die unter Ziffer 6 aufgeführten Anregungen und Forderungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. aufzunehmen. Wir bitten, die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungs-einrichtungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffer 13 in den Bebauungsplan einzutragen.	Reduzierung der Flächenversiegelung werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GR) getroffen). Darüber hinaus sind die nebenstehend genannten Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) grundsätzlich zulässig, sodass zwingende Festsetzungen aufgrund der oben erläuterten Bestandsüberplanung als nicht verhältnismäßig angesehen werden. Den Anregungen zu Pkt. 1,2 und 3 wird gefolgt und die Texte in der Begründung werden inhaltlich entsprechend angepasst. Die unter Ziffer 6 aufgeführten Anregungen und Forderungen sollen im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens nicht abschließend festgeschrieben werden (s.o.). Der Bitte der Fachbehörde wird gefolgt. Die bestehenden und geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind bereits in der Planzeichnung eingetragen.
1.21	Umweltbetrieb - 700.5 - Stadtreinigung (Schreiben vom 14.09.2021) Stadtreinigung und Winterdient Es werden keine Bedenken/Anregungen vorgebracht. Abfallentsorgung Der gesamte Bebauungsplan ist so aufzustellen und alle weiteren Planungen sind so fortzuführen, dass die satzungsgemäße Abfallentsorgung gem. der Satzung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen in der Stadt Bielefeld [im folgenden Abfallsatzung der Stadt Bielefeld genannt] (hier	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	insbesondere die 55 12 und 13) möglich und sichergestellt ist. Die Satzung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen in der Stadt Bielefeld ist auf der Homepage der Stadt Bielefeld unter https://www.bielefeld.de - Stadt.Service -> Stadt.Verwaltung -> Ortsrecht -> VII. Öffentliche Einrichtungen -> VII/4 - Direkter Link: https://www.bielefeld.de/sites/default/files/dokumente/7_04h.pdf Einsehbar. Weitere Hinweise und Details entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Hinweisen zu Standplätzen von Entsorgungsbehältern. **Standplätze Entsorgungsbehälter Generelle Hinweise**: Die Flächen für die Abfallentsorgung sollen im Außenbereich geplant werden. Sie sollen nach Möglichkeit so angeordnet werden, dass sie die Qualität der Außenanlagen nicht negativ beeinflussen. Zur besseren Bewegung und Entleerung ist darauf zu achten, dass sowohl die Fläche auf denen sich Abfallbehälter befinden, als auch die Zuwegung(en) einen festen Untergrund aufweisen. Gem. § 13 Abs. 2 der Abfallsatzung der Stadt Bielefeld müssen die Standplätze eben und befestigt angelegt sein. Die Transportwege vorn Standplatz zum Müllsammelfahrzeug-Halteplatz sollen eben, befestigt, gleitsicher und frei von Stufen und Kanten sein. Die Breite der Transportwege ist der Größe der Abfallbehälter anzupassen. Standplatz und Transportweg sind stets sauber und in verkehrssicherem Zustand zu halten. im Übrigen gelten für die Beschaffenheit die jeweils gültigen DIN-Normen des Fachnormenausschusses Kommunale	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Technik und die Unfallverhütungsvorschriften. • Die DGUV Regel 114-601 „Branche Abfallwirtschaft“ konkretisiert unter Ziff. 3.3 die Anforderungen an Standplätze für Entsorgungsbehälter. Die Anforderungen sind zwingend zu beachten. Zudem sind die Standplätze gem. § 13 Abs. 1 der Abfallsatzung der Stadt so zu bemessen, dass eine gefahrlose und ungehinderte Befüllung der Abfallgroßbehälter möglich ist. Der Standplatz soll • Je 660 L- bis 1.100 L-Behälter mindestens 1,75 x 1,50 m • je 2.500 L - bis 5.000 L-Behälter mindestens 2,50 x 3,00 m groß sein. Abfallbehälter gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1 bis 3 der Abfallsatzung der Stadt Bielefeld (Kleinbehälter bis 240 L Fassungsvermögen) sind zu den von der Stadt Bielefeld festgesetzten und bekannt gegebenen Abfuhrtagen / -zeiten am Rand der Fahrbahn so aufzustellen bzw. bereit zu legen, dass der Verkehr nicht gefährdet wird und die Abholung der Abfälle ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Die Stadt kann mit näheren Maßgaben bestimmen, dass die Abfallbehälter in bestimmten Straßen in besonderer (einheitlicher) Position sowie ggf. nur an einer Straßenseite aufzustellen sind. Nach Entleerung sind die Abfallbehälter unverzüglich von der Straße zu entfernen. Bei Besonderheiten wie z.B. Straßenbauarbeiten, Straßenaufbrüchen oder sonstigen Baumaßnahmen kann die Stadt vorübergehend einen anderen Standplatz für die Abfallbehälter	

	bestimmen; nur von diesem Standplatz erfolgt die Abholung der Abfallbehälter. Für die Entleerung der Tonnen ist darauf zu achten, dass der Transportweg eine Mindestbreite von 1,5 m haben muss. Die Transportwege sowie die Stellplätze müssen befestigt sowie höhengleich sein. **Standplätze - Transportwege Großbehälter:** Sofern die Bereitstellung der Abfallgroßbehälter (660 L bis 1.100 L Fassungsvermögen), durch die/den Grundstückeigentümer/in am Abfuhrtag nicht am Straßenrand sichergestellt werden kann, so darf der Abstellplatz der Großbehälter nicht weiter als 15 m von Müllsammelfahrzeug—Halteplatz entfernt sein. Wird die Reichweite von 15 m überschritten, können die Behälter nicht geleert werden. in diesem Fall, muss die/der Grundstückeigentümer/in dafür sorgen, dass die Platzierung der Behälter am Abfuhrtag am Straßenrand sichergestellt wird. Kann die Bereitstellung der Großbehälter durch die/den Grundstückeigentümer/in am Abfuhrtag nicht sichergestellt werden, so muss die/der Grundstückeigentümer/in dafür sorgen, dass z.B. Fremdfirmen, Hausmeister etc. dafür beauftragt werden. Der Transportweg vom Müllbehälterstellplatz zum Müllsammelfahrzeug-Halteplatz muss befestig und ebenerdig sein, sowie eine Mindestbreite von 1,5 m aufweisen. Transportwege für vierrädrige Behälter sollen kein baulich hergestelltes Gefälle aufweisen. Lässt sich ein baulich hergestelltes Gefälle im Transportweg nicht vermeiden, so darf es ein Gefälle von höchstens 3 % ‘ aufweisen. Kurze Strecken (z. B. im Bereich von Grundstückszufahrten) dürfen auf Gehwegbreite ein Gefälle von höchstens 6 % aufweisen. Ist ein Behälterstellplatz	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	umzäunt und verschlossen, so muss der Zugang zu den Großbehältern mit einem Durchgang von min. 1,5 m Breite und 2 m Höhe gewährleistet sein. ist ein Tor vorhanden und verschlossen, muss die/der Grundstückeigentümer/in für den freien Zugang mit einem Dreikantschloss als Öffnungsvorrichtung sorgen. Die Tür muss eine geeignete Feststeilvorrichtung haben, sodass diese nicht selbsttätig während des Abholvorganges zufällt. Stellplätze und Transportwege müssen in verkehrssicherem Zustand und sauber gehalten werden. Vor einer Leerung in der kalten Jahreszeit müssen diese rechtzeitig von Schnee und Glätte befreit werden. Sollten die Stellplätze mit einem Müllsammelfahrzeug angefahren werden können, muss die Zufahrt zum Behälterstellplatz wie folgt ausgeführt sein: • mind. eine Durchfahrtsbreite von 3,55 m (ohne Begegnungsverkehr) bzw. 4,75 m (mit Begegnungsverkehr) • mindestens eine Durchfahrthöhe 4,0 m zuzüglich Sicherheitsabstand (lichte Durchfahrtshöhe) • die befestigte Zufahrtstraße muss für das zulässige Gesamtgewicht des Abfallsammelfahrzeuges (28 Tonnen ZGG) geeignet sein • die Zufahrt muss eine passend dimensionierte Wendemöglichkeit oder eine Durchfahrt für das Abfallsammelfahrzeug ermöglichen (Schleppkurven beachten) • die Anforderungen der DGUV Information 214-0333 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ sind zwingen zu beachten und einzuhalten. Hier werden die og. Anforderungen konkretisiert.	

	In Ausnahmefällen und unter den Voraussetzungen der Ziff. 6.3 der DGUV Information 214-033 ist eine Rückwärtseinfahrt zum Behälterstellplatz mit einer Länge bis zu 150 m möglich, vorausgesetzt, die Einfahrt in die Zufahrtstraße ist ohne Hindernisse, wie z.B. parkende Fahrzeuge im Bereich der Einfahrt der Zufahrtstraße etc., gewährleistet. Solche Ausnahmefälle sind zwingend im Vorfeld mit dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld - Abteilung Abfallentsorgung, Abschnitt Betrieb, abzustimmen. Erst nach einer Prüfung durch den Umweltbetrieb kann entschieden werden, ob eine solche Ausnahme möglich ist. • die Anforderungen der DGUV Information 214-0333 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ sind zwingen zu beachten und einzuhalten. Hier werden die o.g. Anforderungen konkretisiert. In Ausnahmefällen und unter den Voraussetzungen der Ziff. 6.3 der DGUV Information 214-033 ist eine Rückwärtseinfahrt zum Behälterstellplatz mit einer Länge bis zu 150 m möglich, vorausgesetzt, die Einfahrt in die Zufahrtstraße ist ohne Hindernisse, wie z.B. parkende Fahrzeuge im Bereich der Einfahrt der Zufahrtstraße etc., gewährleistet. Solche Ausnahmefälle sind zwingend im Vorfeld mit dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld — Abteilung Abfallentsorgung, Abschnitt Betrieb, abzustimmen. Erst nach einer Prüfung durch den Umweltbetrieb kann entschieden werden, ob eine solche Ausnahme möglich ist. <u>Straßeninstandhaltung und –beschilderung</u>	

	Es werden keine Bedenken/Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.7	Bezirksregierung Detmold - Dezernat 33 B (Schreiben vom 28.09.2021) die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissions-schutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Aus Sicht des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft/ Abwasser) bestehen Bedenken gegen die Planung. Ansprechpartner ist Herr Stief, Tel.-Nr. 05231 71 5488: „Die Weser-Lutter nimmt bei Regenereignissen große Teile des in der Innenstadt von Bielefeld aus der Mischwasserkanalisation abgeschlagenen Abwassers auf. Dies führt zu einer hohen hydraulischen und stofflichen Belastung im Gewässer. Die Gewässergüteeigenschaften werden wegen dieser Belastungen als schlecht bewertet. Um die Gewässerbelastungen zu minimieren wäre eine Rückhaltung des abgeschlagenen Abwassers notwendig. Eine Möglichkeit hierzu wird wegen der engen baulichen Verhältnisse im innerstädtischen Einzugsgebiet zurzeit nicht gesehen. Um die Gewässereigenschaften zu verbessern kann unter Umständen auch ein ausreichend großer Retentionsraum direkt im Gewässer hilfreich sein. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen im B.-Plangebiet „Mittelstraße“ ist am RÜ Oststraße, über dieses RÜ entwässert u. a. das Baugebiet „Mittelstraße“ im Regenwetterfall das abgeschlagene Abwasser aus der Mischwasserkanalisation an der Einleitungsstelle E 6/74 in die Weser-	

	Lutter, mit einer Erhöhung der Abwassereinleitung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten. Diese Erhöhung der Abwassereinleitung würde zu einer Verschärfung des Gewässer-abflusses in die Weser-Lutter führen und somit eine weitere Verschlechterung der Gewässereigenschaften bewirken. Dies steht dem kategorischen Verschlechterungsverbot der Gewässereigenschaften entgegen. Wegen der zuvor benannten gewässerbelastenden Gründe wurde für die Einleitung von abgeschlagenen Abwassers aus dem RÜ Oststraße an der Einleitungsstelle E 6/74 Anfang 2021 eine Ordnungsverfügung mit der Auflage erlassen, eine erlaubnisfähige Einleitungssituation bis spätestens zum 31.12.2026 zu schaffen. In dieser Ordnungsverfügung wird im Unterpunkt 1.6 darauf verwiesen, dass Maßnahmen, die aufgrund zusätzlichen Abwasseranfalls im Gewässer eine erkennbare Verschlechterung der derzeitigen Situation hervorrufen, unzulässig sind.“ Zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32 (Regionalplanung). Ansprechpartner ist Herr Anders, Tel.-Nr. 05231 71 3210: „Soweit die o.a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des §8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist - soweit noch nicht erfolgt – eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG erforderlich. Dies gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage des Umweltbetriebes, Abt. 700.41 Stadtentwässerung, (Stellungnahme vom 08.10.2021) werden die Vorgaben der genannten Ordnungsverfügung erfüllt, wenn das Niederschlagswasser privat vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf den Grundstücken zurückgehalten wird. Die Einleitungsmenge darf den natürlichen Landabfluss in Höhe von 10 l /(s▪ha) nicht überschreiten. Durch die Drosselung des Niederschlag-abflusses auf den natürlichen Landabfluss ist, im Vergleich zum IST-Zustand, mit keiner Erhöhung des Gesamtabflusses zu rechnen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die landesplanerische Anfrage zur FNP-Berichtigung gemäß § 13a BauGB ist bereits im Jahr 2014 zum Entwurfsbeschluss erfolgt. Aus landesplanerischer Sicht sind (mit Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom 16.07.2014) keine Bedenken geäußert worden. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung haben sich im weiteren Bauleitplanverfahren nicht geändert, die Stellungnahme hat somit weiterhin Gültigkeit und eine erneute landesplanerische Anfrage ist nicht notwendig.

2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 06.10.2021) Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit den Schreiben PTI 15, R-ID 50579872 vom 09.07.2014 und PTI 15, R-ID 64158476 vom 14.07.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten weiter. [Stellungnahme vom 09.07.2014: 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 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 Kabelschutzanweisung der Telekom ist dabei zu beachten. Zusätzlich müssen sich die Bauausführenden vor Arbeitsbeginn über die Lage der Leitungen informieren.]	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind unter „Ver- und Entsorgungsleitungen“ als Hinweis in den textlichen Festsetzungen bereits vorhanden.
2.11	Vodafone NRW GmbH (Schreiben vom 30.09.2021)	

	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone NRW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.	Die Hinweise der Vodafone NRW GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind als Hinweis in den textlichen Festsetzungen bereits vorhanden.
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH (Schreiben vom 24.09.2021) die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der B|Tel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/ Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.13	moBiel GmbH (Schreiben vom 17.09.2021) Zunächst bedanken wir uns für die Berücksichtigung und Zur Kenntnisnahme unserer Anmerkungen, die wir im Rahmen der letzten Beteiligungen im Juli 2014 und im August 2016 in unseren Stellungnahmen genannt haben; vielen Dank hierfür. Nun zu unserer Anmerkung bzgl. Kapitel 3.3 „Verkehrliche Belange/ Erschießung“ unter „Öffentlicher Personennahverkehr“: Die Erschließung des ÖPNVs ist gut dargestellt. Jedoch bitten wir Sie die Linien 12, 13 und 18 aus der Beschreibung heraus zu nehmen, da es diese seit dem Fahrplanwechsel am 01.08.2021 nicht mehr gibt und diese Linien nun als offizielle Linien 1 und 2 fahren. Aus diesem Grund sollte das neue, aktuelle Angebot (ohne die Auflistung der Linien 12, 13 und 18) in der Begründung dieses BPlans enthalten sein.	Der Anregung wird gefolgt und die Beschreibung in Kapitel 3.3 „Verkehrliche Belange/ Erschießung“ entsprechend angepasst.
2.29	LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Schreiben vom 20.10.2021) Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes soll die Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes sowie der Erhalt ortsbildprägender Bäume sein. Das Plangebiet befindet sich in Bielefeld im Stadtbezirk Mitte in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers ist durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit großflächigen und begrünten Innenhofbereichen geprägt. Es zeugt demnach noch von der Zeit, als	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	im Zuge der einsetzenden Industrialisierung in Bielefeld hier neue Wohnquartiere für das wohlhabende Bürgertum entstanden sind. Die Baudenkmäler im Plangebiet, errichtet im ausgehenden 19. Jahrhundert, sind unter anderem anschauliche Zeugnisse dieser stadtentwicklungsgeschichtlichen Phase. Im Sinne der behutsamen städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung denkmalfachlicher Belange, bitten wir entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB im weiteren Planverfahren um die Beachtung folgender Hinweise: **A – Eintragung denkmalwerter Bausubstanz** Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Gebäude, die in der Kulturgutliste der Stadt Bielefeld verzeichnet sind: • Gerichtstraße 11, Wohnhaus – Nr. 285 im Kulturgutverzeichnis • Luisenstraße 10, Wohnhaus – Nr. 484 im Kulturgutverzeichnis • Mittelstraße 50, Villa – Nr. 497 im Kulturgutverzeichnis • Mittelstraße 63, Wohnhaus – Nr. 499 im Kulturgutverzeichnis Bitte veranlassen Sie bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld die Prüfung der Objekte nach § 2 DschG NRW auf ihren jeweiligen Denkmalwert. Für Rückfragen steht Ihnen aus unserem Hause der Kollege Dr. Knut Stegmann, Referat Inventarisation, knut.stegmann@lwl.org (0251 591 3061) zur Verfügung. **B – Umgebungsschutz von Baudenkmälern** Bei der im vorliegenden Verfahren geplanten Nachverdichtung handelt es sich aus Gründen des Umgebungs-schutzes nach DSchG NRW § 9 um eine erlaubnispflichtige Maßnahme. Die Planung ist daher zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Baudenkmäler und ihrer	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Untere Denkmalbehörde zur Prüfung der Objekte nach § 2 DschG NRW weitergeleitet. Sollte bei einer Prüfung ein Denkmalwert festgestellt werden, kann die Kennzeichnung eines Gebäudes als Baudenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Umsetzung konkreter

	Erscheinungsbilder frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld sowie mit unserem Hause, hier Referat Praktische Denkmalpflege, Herrn Dr. Oliver Karnau (oliver.karnau@lwl.org, 0251 591 4081), inhaltlich und gestalterisch abzustimmen.	Vorhaben wird eine enge Abstimmung zugesichert.

2. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM 2. ENTWURF

Lfd. Nr.	**Äußerungen der Bürger (Zusammenfassung)**	**Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung**
3.1 (Schreiben vom 07.12.2020)	Die Interessen des Eigentümers der Flurtücke 488, 489 sowie 499 werden durch folgende Punkte des Dokuments V11281 Anlage A2 Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ berührt. Seite A2-15ff. Einwendungen 3.1 und 3.2 – Nutzungsfähigkeit des Flurstücks 499 Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung: „*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).“* Das Flurstück 499 befindet sich im gemeinsamen Eigentum zu je ½ der Eigentümer der Flurstücke 500 und 489. Zugunsten beider Eigentümer ist dem Prinzip der Reziprozität	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	folgend ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Zum Verständnis dieser Situation ist ein Blick in die Geschichte notwendig. Die heutigen Flurstücke 488, 489, 490 sowie 499 bildeten den Kern des Anwesens der im Jahr 1913 erbauten Villa des Hemdenfabrikanten Carl Dornbusch (im Volksmund Dornbusch-Villa genannt), heute auf Flurstück 488, wobei das Flurstück 499 die stadtseitige Anbindung schuf und bei den Einwendern intern immer noch als der „Kirchweg“ (zur Neustädter Marienkirche) bezeichnet wird. Um die Bebauung des Flurstücks 500 nach dem 2. Weltkrieg zu ermöglichen, haben die damaligen Eigentümer der verbundenen Flurstücke 488 und 489 den damaligen Erwerbern des Flurstücks 500 diese Lösung für 499 zu gleichen Rechten zugestanden. Eine einseitige Beschneidung der Rechte an der Nutzung dieses Teileigentumsstellt nicht nur die historische Entwicklung auf den Kopf, sondern ist weder angemessen noch sach- und fachgerecht. Zum Punkt der Angemessenheit: Der Vorschlag der Verwaltung beschneidet die Einwender nicht nur in ihren Fahrrechten auf dem eigenen Grund- und Boden (im Teileigentum), sondern auch das Begehungsrechtes. Die gesamte Argumentation des Einwenders enthält keinen einzigen Punkt, der eine solch weitreichende Verschiebung der Nutzungsrechte zu seinen Gunsten begründen würde. Der Argumentation wegen der vom Befahren des Flurstücks 499 ausgehenden Gefährdungen auch für den fließenden Verkehr und	

	Fußgänger auf der Detmolder Straße ist entgegenzuhalten, dass vergleichbare Situation bei jeder der heutigen Zufahrten zwischen Gerichts- und August-Bebel-Straße sowie beidseitig entlang der gesamten Detmolder Straße auftreten, im weiteren Verlauf sogar bei einer stark belasteten Zufahrt wie zur Synagoge in Höhe der Haltestelle Mozartstraße. Für die Erschließung des Flurstücks 978 in Blockinnenlage sieht Ihre Planung sogar eine absolut identische Situation über Flurstück 979 vor. Der Besorgnis des Begegnungs-verkehrs auf dem Flurstück 499 ließe sich durch sensorisch wie fernsteuerbare Ampel-Tor-Anlagen Rechnung tragen, die heutzutage zur Grundausstattung vieler innerstädtischer Grundstückszufahrten gehören. Weiterhin: Sollte den heutigen Eigentümers des Flurstücks 500 die gleichberechtigte Nutzung des gemeinsamen Eigentums, des Weges Flurstück 499, nicht behagen, könnten sie ja mit den Eigentümern z.B. der Flurstücke 511 oder 513 eine Erschließungsmöglichkeit zur Gerichtsstraße über eine Verlängerung der vorhandenen Zufahrten vereinbaren. Die Einwender fordern die Verwaltung ebenso dringend wie höflich auf, den ins Auge gefassten Eingriff in die Balance der Nutzungsrechte der Teileigentümer des Flurstücks 499 zu unterlassen.	Die Stellungnahme <u>wird zur Kenntnis genommen.</u> Die heutigen Rechte bleiben bestehen. Durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan wird in die Eigentums- und Nutzungsrechte des Einwenders nicht eingegriffen, sodass die „Balance“ der Nutzungsrechte der Teileigentümer des Flurstücks 499 nicht berührt wird.

	Seite A2-19ff. Einwendung 3.4 – Bebaubare Fläche 220 statt 200m² und 6 WE statt 3 WE auf Flurstück 489 Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung: *„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. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.“* Die Verwaltung argumentiert einzig und allein aus dem Gedanken der Verdichtung heraus. Eine Grundfläche der Bebauung von 220 anstatt 200 m² auf einem Grundstück von ca. 1.300 m² bei Beibehaltung der Wohnfläche von 600 m² bedeutet eine kaum geänderte Proportion der Verdichtung. Der Baukörper wird in Relation zu dem wuchtigen historischen Mansardendachhaus „Villa Dornbusch“ (knapp 900 m² Nutzfläche in 7 Einheiten) im Osten und dem großzügigen Pultdach-Einfamilienhaus auf Flurstück 500 im Westen ein angemessenes Mittelding darstellen. Sehr viel höher erscheint die zugelassene Verdichtung auf dem nördlichen Nachbargrundstück Flurstück 487 (3-geschossige Bauweise, 90 m² Grundfläche, minimale Grundstücksfläche). Das ist kein Einwand, die Einwender möchten nur gleich behandelt werden!	

	Der Verdichtungsgedanke hinsichtlich der Anzahl der WE kapriziert sich möglicherweise auf den Stellplatzbedarf für eine evtl. höhere Anzahl der Fahrzeuge. Im unbestrittenen Sinne der Wohn- und Naturqualität ist es nicht die Absicht der Einwender, oberirdische Abstellplätze einzurichten. Den Einwendern schwebt eine Tiefgaragenlösung vor wie bei Mittelstraße 55, deren Zufahrt durch die Hanglage noch vereinfacht wird.	
	Auf 600 m² Wohnfläche nur 3 WE zuzulassen hingegen widerspricht eindeutig der politischen Notwendigkeit des Schaffens von Wohnraum in unserer wachsenden Stadt – auch und gerade in der fußläufigen Innenstadt. Freizustellen, wie die Aufteilung der 600 m² Wohnfläche auf 3 WE aussieht, hilft dabei wenig. Die Einwender bestehen auf 6 W.	Der Anregung wird gefolgt. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte wird im gesamten Blockinnenbereich auf 6 erhöht und die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche entfällt.
	Im eigenen Interesse der Einwender sollen durch Baumaßnahmen weder die älteren Baumbestände in der Südostecke noch die selbst angepflanzten Bäume im nordwestlichen Bereich des Flurstücks betroffen werden. Die Grundstücksgröße ließe das auch während der Bauphase zu.	
	Die Einwender würden sich freuen, wenn Ihre Argumente auf positive Resonanz stießen und Ihren berechtigten Ansinnen Rechnung trügen. Die Einwender möchten aber auch nicht verschweigen, dass sie im negativen Fall durchaus darauf vorbereitet sind, Ihre gerechtfertigten Ansprüche und Eigentumsrechte sowie die in mehr als einem Jahrhundert gewachsenen Nutzungsrechte auf eigenem Grund und Boden (bzw. Teileigentum	

	daran) auf dem ordentlichen Rechtsweg zu verteidigen.	
3.2 (Schreiben vom 16.04.2021)	Im Anhang finden Sie eine Skizze, in der geplant ist, dass ein Neubau vorn in der Straßenflucht entstehen soll. Laut dem noch nicht abschließend beschlossenen Bebauungsplan bleibt allerdings das Baufenster dort, wo im Moment das Elternhaus mit der Kanzlei steht. Ist es völlig abwegig vorn ein Haus zu planen und bei der Stadt im Genehmigungsverfahren durchzubekommen?  	Die Stellungnahme <u>wird zur Kenntnis genommen.</u> Ein geplantes Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht genehmigungsfähig. Städtebaulich nimmt die Planung eng Bezug auf die Bestandssituation, sodass das rückwärtig zur Verkehrsfläche gelegene Bestandsgebäude über entsprechende Festsetzungen gesichert wird. Mit Blick auf eine maßvolle Verdichtung und den prägenden Baumbestand in dem Quartier wird zugunsten der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes keine zusätzliche Bebauung im Blockrandbereich vorgesehen.
3.3 (Schreiben vom 26.09.2021)	Als Eigentümer der im Plangebiet des o.a. Bebauungsplanes liegenden Grundstücke Flur 69 Flurstück 488 Größe 1.728 m^2, Flur 69 Flurstück 489 Größe 1.191 m^2 und Flur 69 Flurstück 499 Größe 253 m^2 ½ Miteigentumsanteil nimmt der Einwender zu den beabsichtigten Festsetzungen wie folgt Stellung, wobei er darum bittet, die Festsetzungen für die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke so zu verändern, dass eine Realisierung bzw. eine bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke nach Maßgabe der nachfolgend geschilderten Vorstellungen möglich wird. **Flurstück 488**	Der Anregung wird aus den nachfolgend genannten Gründen <u>nur teilweise gefolgt</u>. Der Anregung <u>wird teilweise gefolgt</u>.

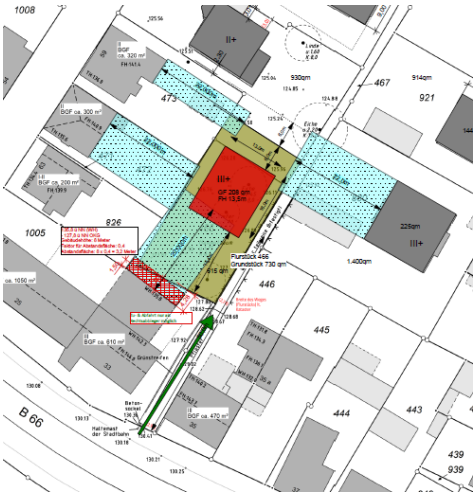
	Flurstück 488 ist im Bestand bebaut mit einem Gebäude im Stil einer Fabrikanten-Villa von 1913 mit einer Grundfläche von 17 x 16 m = 272 m^2 und einer Geschoßfläche von 766 m^2 gewerblich und für Wohnzwecke gemischt vermietet. Zur Mittelstraße hin endet das Nachbargebäude Nr. 46 in Form einer städtebaulich unschönen Brandmauer auf einer Länge von ca. 8 m rechtwinklig vom Rand des Bürgersteigs der Mittelstraße aus gemessen (siehe beigelegte Fotos 1 - 4). Dieser Teil des Grundstücks bietet sich an, als Blockrandbereich in der Art wie in diesem Quartier üblich überbaut zu werden. Dem Einwender schwebt ein moderner architektonischer Kontrastpunkt zu dem Stil der vorgenannten Bestand-Gründerzeitvilla vor - ähnlich einer kürzlich erfolgten Bebauung in der nahegelegenen Teutoburger Straße (siehe beigelegte Fotos 5 + 6), allerdings mit einer als Feuerwehrzufahrt geeigneten Tordurchfahrt für das Bestands-gebäude und zu Flurstück 489. Um dem städtebaulichen Ziel der Durchlüftung und Begrünung Rechnung zu tragen, soll dieses Baufenster nicht die gesamte Front der Flurstücks 488 zur Mittelstraße einnehmen, sondern nur den Bereich von der Brandmauer der Nr. 46 bis zur Stützmauer des bestehenden Gartens (siehe Foto 4 - ca. 15 m). Der Garten vor dem Bestandsgebäude bleibt unberührt und bietet mit ca. 22 m Breite zur Straße hin eine dem Umgebungsstil angepasste Schneise zur Belüftung des Blockinnenbereichs.	Städtebaulich nimmt die Planung eng Bezug auf die Bestandssituation, sodass das rückwärtig zur Verkehrsfläche gelegene Bestandsgebäude über entsprechende Festsetzungen gesichert wird. Die Villa auf dem Flurstück 488 besitzt einen ortsbildprägenden Charakter, sodass Sichtbeziehungen durch einen Neubau im Blockrandbereich nicht eingeschränkt werden sollen. Auch befindet sich auf dem Flurstück 488 ein für das Quartier prägender Baumbestand. Den vorhandenen Bäumen und insbesondere dem zu erhaltenden Baum sollen Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Erweiterung des Kronenbereiches) eingeräumt werden. Unter Berücksichtigung des Baumbestandes und der erforderlichen Erschließung für die Parzelle 489 über den nördlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 488 wird im Blockrandbereich eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der bereits im Bestand vorhandenen Garage.

	Angesichts der B-Plan-Konstellationen für GRZ (0,4) und GFZ (1,2) mit einem momentanen IST GRZ 0,157 und GFZ 0,443, ergeben sich für dieses geplante Gebäude erhebliche Spielräume hinsichtlich möglicher Grund- und Geschossflächen. In Korrespondenz zu den gegenüberliegenden Gebäuden Mittelstr. 55 sollten 3 Geschosse plus Staffelgeschoß eingeräumt werden. Das Baufenster in dieser Blockrandbebauung sollte als Mischgebiet ausgewiesen werden und nicht störende gewerbliche Nutzung wie in der Nachbarschaft zulassen (Rechtsanwälte, Berater, Architekten, Ärzte etc.).	Freie Berufe, zu denen die in der Stellungnahme genannten Nutzungen, wie Rechtsanwälte, Berater, Architekten, Ärzte etc, zählen, sind gemäß § 13 BauNVO auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.
	Flurstück 489 Der Einwender hat durch den Architekten Brewitt eine Machbarkeitsplanung für die Bebauung des Flurstücks 489 anfertigen lassen, die sich in ihrer städtebaulichen Ästhetik zwischen die 17 m hohe Gründerzeitvilla mit Mansardendach auf Flurstück 488 und das um ein Pultdach erhöhte und erweiterte Einfamilienhaus auf Flurstück 500 harmonisch einfügt - siehe beigefügte Planzeichnungen.  Das von Herrn Architekt Brewitt angedachte Gebäude weist drei	Der Anregung wird gefolgt. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude wird im gesamten Blockinnenbereich auf 6 erhöht und die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche entfällt.

	Geschossebenen plus einem ausgebauten Dachgeschoß auf bei einer Gesamthöhe von 12 m auf. Die Grundfläche des Gebäudekörpers beträgt 16 x 16 m = 256 m^2. Folglich ergibt sich daraus bei einer Grundstücksgröße von 1.190 m^2 eine GRZ 0,215 - bei einem im Entwurf des Bebauungsplans festgelegten Grenzwert von GRZ 0,4. Die Wohnfläche beträgt 657 m^2. Folglich ergibt sich daraus bei einer Grundstücksgröße von 1.190 m^2 eine GFZ 0,552 - bei einem im Entwurf des Bebauungsplans festgelegten Grenzwert von GFZ 1,2. Diese Planungswerte des Entwurfs Brewitt brechen die Vorgaben des jetzigen Entwurfs des Bebauungsplans. Der Entwurf des Bebauungsplans beschränkt die Grundfläche für dieses Gebäude auf 200 m^2 bei maximal 3 Wohneinheiten, begründet mit nur „behutsamer Verdichtung im Blockinnenbereich". Ein Vergleich mit dem nördlichen Nachbargrundstück zu Flurstück 488, dem Flurstück 487 -ebenfalls Blockinnenbereich- zeigt, dass diese Festlegung für Flurstück 489 willkürlich erscheint und das Eigentum des Einwenders in besonderem Maße ungerechtfertigt beschwert. Vergleichsrechnung Flurstücke 487 zu 489 • Flurstück 487 Grundstücksgröße ca. 15 x 25 m = 375 m^2 • Zulässige Gebäude-Grundfläche max. 90 m^2 entspricht GRZ 0,24 - GFZ ca. 0,72 • Vergleichswerte Brewitt-Planung für Flurstück 489 GRZ 0,215 - GFZ 0,552	

	Der Entwurf des Bebauungsplans legt hinsichtlich „behutsamer Verdichtung" bei gleichen Rahmenbedingungen (Blockinnenbereich) unterschiedliche Maßstäbe an. Eine weitere Beschwernis bedeutet die Begrenzung auf 3 Wohneinheiten. Es sind bekanntermaßen erklärte städtebaupolitische Ziele, in den Innenstädten nachzuverdichten und „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. Die Beschränkung des geplanten Gebäudes auf 3 Wohneinheiten führt zu vergleichsweise großen Luxuswohnungen anstatt zu bezahlbarem Wohnraum. Im Sinne des Brewitt-Entwurfs sollten 5 Wohneinheiten zugelassen werden. Für korrespondierende Fahrzeugstellplätze steht ausreichend Fläche zur Verfügung. Aus dem Gespräch mit dem Bauamt schließt der Einwender, dass es hinsichtlich Parkraumbeschaffung für die Bewohner des neuen Hauses durch Bau einer Tiefgarage eine Interessengleichheit gibt, parkende Fahrzeuge möglichst weitgehend von der Oberfläche verschwinden zu lassen -ähnlich wie auf dem Grundstück Mittelstr. 55- wobei allerdings in eigenen Interesse des Einwenders die Wurzelräume der bestehenden Baumbepflanzung unberührt bleiben sollten. **Flurstück 499 Größe 253 m² 1/2 Miteigentumsanteil** Wie dem Grundbuchauszug 58029 zu entnehmen ist, ist der Einwender zu ½ Miteigentümer an der Verkehrsfläche Flurstück 499. Dem Einwender durch eine planungsrechtliche Festlegung (Beschränkung seiner Eigentumsausübung auf ein Versorgungsleitungsrecht) die	Siehe auch Stellungnahme zu Nr. 3.1:

	sonstige Nutzung seines Teileigentums (Begehen und Befahren) zu verwehren, hält der Einwender für rechtlich untragbar. Im Übrigen ist die vom privaten Antragsteller vorgebrachte Behauptung der problematischen Auffahrt auf die B66/Detmolder Straße im weiteren Verlauf der Straße stadtauswärts besonders auf der Nordseite Gang und Gäbe. Es ist inakzeptabel, dass die Planungs-behörde der Beschneidung des Ausübens des Einwenders anteiligen Eigentumsrechte durch den Miteigentümer gefolgt ist. Der Einwender bittet höflich darum, seinen hier vorgetragenen Bedenken Rechnung zu tragen.	Die heutigen Rechte bleiben bestehen. Durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan wird in die Eigentums- und Nutzungsrechte des Einwenders nicht eingegriffen, sodass die „Balance“ der Nutzungsrechte der Teileigentümer des Flurstücks 499 nicht berührt wird.
3.4 (Schreiben vom 30.09.2021)	Die Einwender sind Eigentümer und Bewohner des Grundstückes Mittelstrasse 44. Bei diesem Widerspruch geht es den Einwendern um ein Detail, grund-sätzlich ist das Ziel der inner-städtischen Verdichtung sicherlich zu begrüßen, sofern darauf geachtet wird, dass Luftschneisen und Grünflächen nicht vollständig verschwinden. Den Einwendern geht es konkret um die durch diesen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung des hinteren Grundstücksteils von Mittelstrasse 46 mit 3 Vollgeschossen. Die Einwender möchten anregen, eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse zu beschließen. Bei einer Bebauung von 90 Quadratmetern Grundfläche kann dann immer noch an dieser Stelle ein großes Einfamilienhaus oder ein Haus mit zwei großen Wohnungen errichtet werden. Die Einwender befürchten, dass ein Haus mit 3 Vollgeschossen bei einer wenig sensiblen Bauart zum einem aus	In die Abwägungsentscheidung fließen alle Belange mit ein, sodass auch die klimatischen Aspekte angemessen berücksichtigt werden. Folglich können nachteilige Auswirkungen auf das Klima ausgeschlossen werden und die geplanten Festsetzungen beibehalten bleiben. Die Höhenentwicklung in dem Quartier rechtfertigt die Festsetzung von drei Vollgeschossen für Gebäude im Innenbereich. Unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind keine Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft zu erwarten. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

	dem ortsbildprägenden Rahmen in diesem Viertel fällt; vor allem aber fürchten die Einwender um Licht und Luft für die Häuser an der Luisenstrasse, die ihre Balkone nach hinten heraus haben, und für die Einwender.	
3.5 (Schreiben vom 08.10.2021)	Die Einwender bitten das Baufenster auf dem Flurstück 466 wie im Plan im Anhang dargestellt, 3 Meter weiter nach Nord- Ost zu verschieben.  Der Hintergrund ist das die Eigentümerin, das Flurstück 466 zu Lasten Ihres eigenen Flurstückes 938 vergrößern möchte. Das Flurstück 466 soll 6 Meter nach Norden vergrößert werden. Der Hintergrund ist das ein Neubau möglichst weit nach Norden geschoben werden sollte, um die bedrohliche Wirkung des 8 Meter hohen „schwebenden Ungetümes“, den Anbau der Detmolder Straße 33, abzumindern. Dieser ist damals sogar mit einer reduzierten Abstandsfläche genehmigt worden. Ein weiterer Wunsch bezieht sich auf die Firsthöhen.	Die Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Grundstückszuschnitten, bieten dennoch deutliche Spielräume für die konkrete Anordnung des Gebäudes. Zu dem Gebäude an der Detmolder Straße ergeben sich aufgrund der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ausreichende Abstände. Die Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich eng an dem Bestand. In dem Quartier sind im Blockinnenbereich lediglich vier Baufenster für eine Neubebauung ausgewiesen. Hier wird gleichermaßen eine 3-Geschossigkeit mit einer Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

	Der Vermesser des Einwenders hat vor ein paar Monaten auch die Nachbargrundstücke aufgemessen. Im Bestand gibt es bei den angesetzten Firsthöhen der Baufenster im Blockinneren, Differenzen zu Ihren Angaben. Die Einwender würden bitten die Firsthöhe des Gebäudes Mittelstraße 55a als Referenz anzusetzen und dies auch für das Baufenster auf dem Flurstück 466 anzusetzen.	

3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNGEN ZUM 2. ENTWURF

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise ergeben sich gegenüber dem zweiten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

1. Planzeichnung

- Anpassung der grafischen Darstellung des Maßstabes
- Entfernung der Eiche zwischen den Gebäuden Detmolder Str. 15 und 17
- Anpassung der Symbolik der zu erhaltenden und nicht zu erhaltenen Bäume
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 488
- Wegfall der Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche
- Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten im Blockinnenbereich

2. Textliche Festsetzungen

- Anpassung der Rechtsgrundlagen
- Wegfall der Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche
- Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten im Blockinnenbereich
- Ermöglichung von Tiefgaragen auf nicht-überbaubarer Grundstücksfläche
- Überarbeitung der Festsetzungen zu Vorgartenflächen
- Überarbeitung der Festsetzungen zur Materialität der Stellplätze
- Klarstellung bei der Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen

sowie redaktionelle Anpassungen

3. Begründung

- Aktualisierung der Angaben zum ÖPNV
- Anpassung der Angaben zu Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Überflutungsvorsorge
- Anpassung der Angaben zur Abwasserentsorgung
- Ergänzungen der Angaben zur Gestaltung von Vorgartenflächen und Stellplätzen
- Ergänzungen zum Bau von Tiefgaragen

sowie redaktionelle Anpassungen