BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/57.00
„Mittelstraße“

AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG ZUM 3. ENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.10.2022 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 20.10.2022 – den 3. 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 23.11.2022 bis zum 23.12.2022 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 29.11.2022 bis zum 17.01.2023.

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,

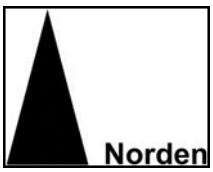
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB,

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

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden 3. Entwurf des Bebauungsplanes:

3. ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (ohne Maßstab)
Stand: Oktober 2022





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 Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 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

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

6 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

400 — vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flur 09 — Flurgrenze und Flurnummer

Bestand Bäume (nachrichtlich)

22 — Bemaßung (Meter)

P — Private Stellplätze

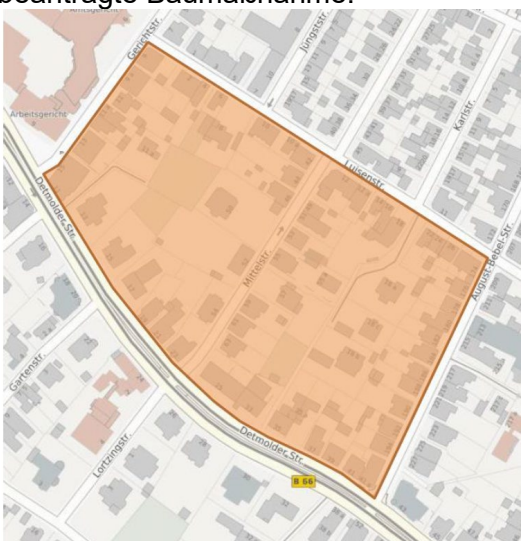
1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM 3. ENTWURF

Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1.4	**Umweltamt - 360.2 - (Schreiben vom 3.2.2023)** **1. Stellungnahme der Grünplanung** <u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u> (C-9 Pkt. 8.2) Um langfristig Schäden an den Bäumen zu vermeiden, gilt es gezielte Maßnahmen zu ergreifen, die sich allgemein auf die Gestaltung der Baumscheiben beziehen und nicht nur ausschließlich auf Mittelstreifen. Beispielsweise kann das Anfahren von ein- und ausparkenden PKWs zu signifikanten Schäden am Baumstamm führen und Bodenverdichtungen verursachen, die die Sauerstoffzufuhr im Wurzelbereich mindern und zu einer nachteiligen Entwicklung des Baumes führen. Durch bauliche Vorrichtungen kann dies vermieden werden. Auch sollten die Baumscheiben frei von technischen Einrichtungen gehalten werden, da es im Zuge von Leitungserneuerungen zu Schäden im Wurzelbereich kommen und Beeinträchtigung der Stabilität kommen kann. Demzufolge ist die textliche Festsetzung wie folgt zu ergänzen: „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. *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.“* **2. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer**	Der Anregung **wird teilweise gefolgt**. Um die Qualität der Pflanzgruben zu sichern, wurde eine dezidierte textliche Festsetzung ausgearbeitet. Durch die konkreten Vorgaben zur Begrünung sind jegliche Versiegelungen in der Pflanzgrube schon jetzt ausgeschlossen. Dadurch erübrigt sich eine ergänzende Festsetzung. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 5.6 „Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ergänzt.

	Auf Seite D-12 ist der Passus zur Niederschlagswasser wie folgt zu ändern: Das Niederschlagswasser wird über die vorhandene und genehmigte MW-Kanalisation ebenfalls zur Kläranlage geleitet. Die vorhandene Bebauung…. befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstellen E 6/73 (RÜ Rohrteichstraße) und E 6/74 (RÜ Oststraße), die das Niederschlagswasser bei höheren Regenereignissen in das Gewässer abschlagen.	Der Anregung **wird gefolgt.** Der entsprechende Passus wird in der Begründung im Kapitel 3.4 „Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur“ klargestellt.
	3. Lärmschutz Hinsichtlich der zu ergänzenden Planbegrünung zum nicht erfolgten Ausschluss von Wohnnutzungen in allen Etagen der 1. Baureihe entlang der Detmolder Straße verweisen wir auf die Stellungnahme v. 02.12.2021.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Stellungnahme vom 02.12.2021: *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 Detmolder Straße erfolgt innerhalb der Anlage A1.1 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.*	*Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abwägungsentscheidung ist in der Begründung nicht aufzuführen. In der Begründung werden nur getroffene Festsetzungen nachvollziehbar erklärt. Die Beschreibung der 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.*
	4. Energieeffizienz Den Anschluss an das Gasnetz halten wir vor dem Hintergrund der Klimaziele der Stadt Bielefeld (klimaneutraler Gebäudebestand bis 2030) für nicht vertretbar. Der Neubau darf das CO2-Restbudget der Stadt in Anbetracht der ambitionierten Klimaziele nicht weiter belasten. Da die größten Emissionen eines Gebäudes im Betriebs durch die Wärmeversorgung entstehen, empfehlen	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**. Da es sich vorliegend um keine Investorenplanung handelt, kann folglich auch kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

	wir dringend die neuen Gebäude mit Fernwärme oder einer alternativen Versorgungsvariante mit geringem CO2-Emissionsfaktor zu versorgen. Diese Form der Wärmeversorgung könnte über einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB festgesetzt werden. Beispielsweise könnte die Formulierung im Vertrag lauten: ***Wärmeversorgung*** *Die Investorin verpflichtet sich auf die Nutzung fossiler Energieträger zur Wärmeversorgung des Gebietes zu verzichten.*	
	Auch die Energieeffizienz muss bei den neuen Gebäuden erhöht werden. Wir empfehlen folgenden Passus in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen: ***Gebäudehülle/Effizienzstandard*** *Die Investorin verpflichtet sich alle geplanten Wohngebäude mindestens im Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 herzustellen*	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**. Da es sich vorliegend um keine Investorenplanung handelt, kann folglich auch kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.
	Weiterhin empfehlen wir den Einsatz von ökologischen und recyclingfähigen Baustoffen, um die in den Baumaterialien bereits gebundenen Treibhausgasemissionen so gering wie möglich zu halten.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**.
	Der Begriff „Klimaschutz“ ist als Überschrift für Kapitel 5.1 der Planungsbegründung unpassend, da es sich hier um den Belang der „Klimaanpassung“ handelt. Der Begriff Klimaschutz bezieht sich auf die Minderung von Treibhausgasemissionen, der Begriff Klimaanpassung bezieht sich auf die Minderung von negativen Effekten, die sich durch den Klimawandel ergeben, z.B. die Ausbildung einer städtischen Hitzeinsel. **5. Stadtklima**	Der Anregung **wird gefolgt** und die Formulierung der Kapitelüberschrift Nr. 6.1 angepasst.
	Die textliche Festsetzung der Zulässigkeit einer Dachbegrünung sowie deren Empfehlung auch für Hauptbaukörper ist entbehrlich bzw. im Hinblick auf eine tatsächliche Umsetzung nicht ausreichend. Eine textliche Festsetzung einer Dachbegrünung für Haupt- und Nebengebäude (mit flachgeneigten	Der Anregung **wird teilweise gefolgt.** Dachbegrünung ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig und wird auch bei Hauptbaukörpern ausdrücklich empfohlen, sofern es technisch realisierbar ist. Für Nebenanlagen und Garagen wurde bereits festgesetzt, dass diese mit Flachdächern sowie einer

	Dächern) ist erforderlich. In Anbetracht der innerstädtischen Lage des Plangebietes, des aktuell überwiegend günstigen Bioklimas, der planbedingt zu erwartenden bioklimatischen Verschlechterung (siehe Stellungnahme v. 02.12.2021) und unter Beachtung der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bitten wir, die klimatischen Belange den städtebaulichen Aspekten in diesem Zusammenhang vorzuziehen. Angesichts der Bestandsbebauung würde die Festsetzung ohnehin vornehmlich in den gestalterisch weniger prägnanten Bockinnenbereichen zum Zuge kommen.	Dachbegrünung auszubilden sind (vgl. Festsetzung Nr. 7.2.1.1). Im Vergleich zu einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB trägt die durch den Bebauungsplan angestrebte maßvolle Nachverdichtung des Blockinnenbereichs bereits erheblich zum Erhalt des Mikroklimas bei. Deshalb wird eine darüberhinausgehende Regulierung für Hauptanlagen nicht als verhältnismäßig eingestuft.
	Bezüglich des Baus von Tiefgaragen halten wir nach wie vor eine entsprechende textliche Festsetzung für zielführender (siehe Stellungnahme v. 02.12.2021). Aufgrund der geplanten Zulässigkeit einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen (siehe Punkt 3.2.1 der textlichen Festsetzungen) sind die Dächer der Tiefgaragen flächenhaft und intensiv zu begründen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht muss 0,5 m, im Bereich von Gehölzen 0,8 m, betragen.	Der Anregung **wird nicht gefolgt.** Der Bau von Tiefgaragen wird ausdrücklich empfohlen, eine zwingende Festsetzung – auch vor dem Hintergrund des hohen Grundwasserspiegels – jedoch als nicht verhältnismäßig angesehen.
	Die geplante textliche Festsetzung, in den Blockinnenbereichen eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO auszuschließen erfolgt sachgerecht.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.**
	6. Luftreinhaltung Wir empfehlen im letzten Absatz des Kapitels 5.4 Luftreinhaltung noch aktuelle Messwerte zu ergänzen – auch wenn diese sicherlich durch den messbaren Rückgang der Verkehrsmenge im Zuge der Corona Pandemie beeinflusst worden sind. Die aktuelleren endgültig validierten Messwerte lauten wie folgt: 2019: 29 µg/m³ Luft 2020: 23 µg/m³ Luft 2021: 23 µg/m³ Luft Für 2022 liegen noch keine endgültig validierten Messwerte vor, es ist aber abzusehen, dass die Luftschadstoffbelastung etwas über den Jahren 20/21 aber unter der gemessenen Belastung von 2019 liegen wird.	Der Anregung **wird gefolgt** und eine Konkretisierung im Kapitel 6.4 „Luftreinhaltung“ vorgenommen.

	7. Anlagenbezogener Immissionsschutz Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher oder anlagenbezogener Umwelteinwirkungen. Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**.
1.5	**Feuerwehramt – 370.01 – Zivil- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 13.12.2022)** 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. In der im beigefügten Lageplan orange gekennzeichneten Fläche kann nach aktuellem Stand wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen. Diese Bescheinigung gilt nur für die beantragte Baumaßnahme. 	Die Stellungnahme **wird zur Kenntnis genommen**. Die textlichen Festsetzungen erhalten unter den sonstigen Hinweisen einen entsprechenden Hinweis zur Kampfmittelbelastung.
1.6	**Feuerwehramt – 370.31 – Vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 20.12.2022)**	

	Von unserer Dienststelle werden im Rahmen der o.g. Maßnahmen folgende Belange vertreten: - Erreichbarkeit der Gebäude mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen - Löschwasserversorgung Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen der anstehenden Bauleitung nicht verändert, sie sind innerhalb des Planungsgebietes ausreichend berücksichtigt. Wir haben daher zu diesem Bauleitplan keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**.
1.7	**Amt für Schule - 400 –** **(Schreiben vom 19.01.2023)** In Zusammenhang mit der Aufstellung sind von mir folgende Belange zu vertreten: - Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, 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 2022/23 239 Kinder in 9 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 9 Klassen- sowie 2 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 ab dem Fertigstellungsjahr insgesamt ein zusätzliches Kind pro Jahrgang, insgesamt also 4 Kinder, zu berücksichtigen. In meiner Berechnung	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**. Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**.

	habe ich das Schuljahr 2027/28 als Fertigstellungsjahr angenommen. Aufgrund der heutigen Kinderzahl in den Geburtenjahrgängen 2017/18 bis 2020/21 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird ein Anstieg der Zahl der SuS auf rd. 296 Kindern im Schuljahr 2027/28 prognostiziert, für die dann 12 Klassen gebildet werden müssten. Aufgrund der räumlichen Kapazität der Schule ist die Bildung von weiteren Mehrklassen allerdings nicht möglich.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**.
	Im Rahmen der ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung wurde der dreizügige Ausbau der Diesterwegschule beschlossen. Eine Realisierung wird voraussichtlich bis zum Schuljahr 2027/2028 angestrebt. Dies hat zur Folge, dass in den kommenden Anmeldeverfahren die Kinder aus dem Einzugsbereich der Diesterwegschule die wohnortnächste Grundschule voraussichtlich nicht besuchen können. Durch zusätzliche Wohneinheiten aus dieser Bebauungsplanaufstellung wird die Situation noch einmal verschärft. Die Grundschule ist für die Kinder dieses Wohngebietes fußläufig erreichbar. Besuchen Kinder des Wohngebietes auch andere Schulformen, besteht nur zu einer Gesamtschule ein Schülerfahrkostenanspruch. Zusätzliche Schülerfahrkosten für den Schulträger fallen hier nicht an, da für die Ausgabe des SchülerTicket Westfalen eine Pauschale gezahlt wird, unabhängig von der Anzahl der Schüler:innen. Eine besonders gefährliche Schulwegsituation besteht hier nicht. Die Weiteren, von uns zu vertretenden Belange werden durch die Aufstellung nicht berührt.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**. Es ist klarstellend darauf hinzuweisen, dass die Vorhabenfläche ohne die Bebauungsplanaufstellung nach § 34 BauGB bebaubar wäre. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan reduziert im Verhältnis zur Bebaubarkeit nach § 34 BauGB für den Blockinnenbereich die Bebauungsdichte und die Anzahl an zulässigen Wohneinheiten. Dadurch trägt der Bebauungsplan nicht zu einer Verschärfung der Auslastung durch potenzielle Schulkinder an den Schulen bei.

1.18	**Amt für Geoinformation und Kataster – 620.21 –** **(Schreiben vom 12.12.2022)** Die maßliche Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.**
1.19	Amt für Verkehr – 660.22 – (Schreiben vom 17.01.2023) Aus verkehrsbehördlicher, straßenrechtlicher, 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.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.**
1.20	**Umweltbetrieb, Stadtentwässerung – 700.412 –** **(Schreiben von 12.2022)** Unsere Stellungnahme vom 07.10.2021 hat zum o. g. B-Plan weiterhin Gültigkeit. Bei der Überprüfung der Begründung ist aufgefallen, dass die ersten drei Sätze im Abschnitt Abwasser-Entsorgung auf der Seite D-10 nicht unserer Stellungnahme vom 07.10.2021 entspricht. Wir bitten, den Absatz wie folgt abzuändern: *Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Überplanung Entwässerungsgebiet Innenstadt“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage „Heepen“ zugeleitet.* *Zur entwässerungstechnischen Erschließung der geplanten Bebauung in den Blockinnenbereichen*	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.** Der Anregung **wird gefolgt**. Der entsprechende Passus im Kapitel 3.4 „Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur“ wurde angepasst.

	ist die Verlegung der nachfolgend beschriebenen privaten Mischwasserkanäle in den geplanten privaten Wohnwegen / Stichstraßen erforderlich.	
1.21	**Umweltbetrieb, Stadtreinigung – 700.5 – (Schreiben vom 23.12.2022)** 700.51, Straßenreinigung, Winterdienst - Es werden keine Bedenken/Anregungen vorgebracht. 700.53, Straßeninstandhaltung und –beschilderung - Es werden keine Bedenken/Anregungen vorgebracht. 700.52, 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 insbesondere die §§ 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 -> Abfall -> Service -> Formulare: Satzung Vermeidung und Entsorgung • direkter Link: https://www.bielefeld.de/sites/default/files/datei/2020/Satzung%20Vermeidung%20 und%20Entsorgung.pdf einsehbar. Weitere Hinweise und Details entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Hinweisen zu Standplätzen von Entsorgungsbehältern. **Standplätze Entsorgungsbehälter** ***<u>Generelle Hinweise:</u>*** 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.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise **werden zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise **werden zur Kenntnis genommen.** Da der Bebauungsplan grundsätzlich eine satzungskonforme Abfallentsorgung ermöglicht und die Hinweise die spätere Ausbauplanung betreffen, besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

	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 vom 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 Technik und die Unfallverhütungsvorschriften. Die Unfallverhütungsvorschriften gelten für Arbeitgeber und Versicherte (Beschäftigte). • Die DGUV Regel 114-601 „Branche Abfallwirtschaft" konkretisiert unter Ziff. 3.3 die Anforderungen an Standplätze für Entsorgungsbehälter. Die Anforderungen sind zwingend vom Arbeitgeber zu beachten. ***Standplätze/Transportwege Zweirad-Abfallsammelbehälter:*** 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. Zugangswege, Gebäudedurchgänge und Türen zu den Abstellplätzen für zweirädrige Abfallbehälter müssen eine lichte Weite von mindestens 0,8 m in der Breite und 2,0 m in der Höhe aufweisen. Die Verkehrswege müssen zudem ausreichend bemessen sein, damit das Transportieren und Rangieren der Abfallsammelbehälter möglich ist. • Behälter müssen so stehen, dass sie für den Abtransport nicht angehoben werden müssen. • Transportwege müssen einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren der Abfallsammelbehälter standhält. • Transportwege dürfen am Abfuhrtag nicht durch Gegenstände blockiert werden. • Der Transportweg muss so befestigt sein (berollbarer Belag), dass der Transport der Abfallbehälter nicht erschwert wird. • Rasengittersteine, Splitt, Schotter und ähnliches, sind ungeeignet, da sie den Kraftaufwand für den Behältertransport massiv erhöhen; Ebenso stellen unbefestigte und verschmutzte Transportwege eine Gefahr dar. Es besteht akute Rutsch- und Sturzgefahr. ***<u>Standplätze /Transpartwege Groß- bzw. Vierrad-Abfallsammelbehälter:</u>*** Bei Transportwegen für Vierrad-Abfallsammelbehälter gelten die grundsätzlichen Anforderungen wie für zweirädrige Abfallsammelbehälter mit folgenden Besonderheiten und Ergänzungen: Die Standplätze sind gem. 5 13 Abs. 1 der Abfailsatzung der Stadt Bielefeld 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-Behäiter mindestens 2,50 x 3,00 m groß sein. 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 Bereitsteilung 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. • Gebäudedurchgänge und Türen zu den Abstellplätzen für vierrädrige Abfallbehälter müssen mindestens 2,0 m hoch und so breit sein, dass ein gefahrloser Transport der Behälter möglich ist. Sie können sicher davon ausgehen, dass eine auf dem Verkehrsweg durchgehend freigehaltene Breite von 1,50m einen gefahrlosen Transport gewährleistet. • 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 (2.8. im Bereich von	

	Grundstückszufahrten) dürfen auf Gehwegbreite ein Gefälle von höchstens 6% aufweisen. • Vierrädrige Behälter dürfen nicht über Treppen transportiert werden • Ist ein Behälterstellplatz 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 Feststellvorrichtung haben, sodass diese nicht selbsttätig während des Abholvorganges zufällt. Stellplätze und Transp0rtwege 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 Behältersteilplatz wie folgt ausgeführt sein: • für eine sichere Entsorgung müssen beidseitig des Fahrzeugs 0,5 m Freiraum vorhanden sein. D.h. mind. eine Durchfahrtsbreite von 2,55 (Fahrzeugbreite ohne Spiegel) + 0,5 +0,5 = 3,55 m. • gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RASt06) bei eingeschränktem Platzangebot, müssen die Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege für die Durchfahrt **ohne Begegnungsverkehr** bei geradem Straßenverlauf für die Vorwärtsfahrt, mindestens eine Breite von 3 m haben (**mit Begegnungsverkehr** 4,75 m). • mindestens eine lichte Durchfahrthöhe, die der Fahrzeughöhe laut Fahrzeugschein zuzüglich einem	

	Sicherheitsabstand von mindestens 0,3 m entspricht. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen, Freileitungen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil des Fahrzeugs ragen. Bei den derzeitigen Fahrzeugtypen der Abfallentsorgung des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld ist dies bei einer Durchfahrtshöhe von 4,0 m gewährleistet. • die Zufahrtsstraße muss befestigt sowie ganzjährig befahrbar und 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 sowie sonstige Wendemöglichkeiten beachten). in der Müllabfuhr der Stadt *Bielefeld werden derzeit Fahrzeuge mit einem Achsenabstand von 3,90 m Länge und einer Spurenbreite von 2,40 m eingesetzt. Nähere Informationen können beim Bedarf beim Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld erfragt werden. • die Anforderungen der DGUV Information 214-033 „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. 5.2 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.	
2.7	**Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 B, 54 und 32, Schreiben vom 05.01.2023:** Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken. Hinweise des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft): Dem B-Plan Nr.lll/4/57.00 „Mittelstraße" kann auf Grundlage der im 3.-Entwurf benannten Voraussetzungen, hier die Prüfungen der Versickerungsmöglichkeiten und ggf. einer Reduzierung der Einleitungswassermenge auf max. 10 l / s x ha mit geeigneten baulichen Anlagen, zugestimmt werden. Wobei die ggf. erforderlichen baulichen Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld angezeigt und vor Inbetriebnahme abgenommen werden sollten. Zusätzliche Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde): Für die Bauleitplanung ist von der Stadt noch keine landesplanerische Anfrage gem. §34 LPlG NRW gestellt worden. Diese ist zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung auch bei Verfahren nach §13a BauGB zu stellen, soweit der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.** Die Abnahme und Anzeige von baulichen Anlagen zur Rückhaltung betrifft die Ausbauplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf. Die landesplanerische Anfrage wurde mit Schreiben vom 27.05.2014 gestellt. Die landesplanerische Zustimmung erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2014.
2.10	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.01.2023:** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als	

	Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 125 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die vorgelegte Erstellung des Bebauungsplanes Nr.III/4/57.00 „Mittelstraße“ bestehen grundsätzlich keine Einwände.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.**
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.** Bei den Anschlüssen der Telekom, handelt es sich um Hausanschlüsse der Bestands-bebauung innerhalb des Plangebiets.
	Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr.	Der Anregung **wird nicht gefolgt**. Die Planung der Telekommunikationsversorger erfolgt nachgelagert im Rahmen der Ausführungsplanung. Falls die Verlegung von Telekommunikationslinien der Telekom oder anderer Anbieter beabsichtigt ist, sind sodann privatrechtliche Regelungen, wie z. B. die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch, vorzunehmen. Auf Ebene der

	21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: ”Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.” Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden	verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

	können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de Vielen Dank!	
2.12	**Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 11.01.2023:** 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 BITel 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.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.**
	Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.**
	Abschließend bitten wir Sie jedoch, die von Ihnen dargestellten Bäume im Bereich Luisenstraße 18-22 und Detmolder Straße 13-15 im Nutzungsplan hinter das Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu platzieren und die Geh-Fahr- und	Der Anregung **wird gefolgt**. Zum Satzungsbeschluss ist eine redaktionelle Anpassung des Planlayouts erfolgt. In diesem Zuge wurde unter anderem auch eine transparente Baumdarstellung gewählt worden, sodass die Führung der

	Leitungsrechte im Bereich Detmolder Straße 37-39 und Detmolder Straße 37 von der Detmolder Straße bis zur Baugrenze komplett darzustellen. Hierzu verweisen wir auf den Ihnen vorliegenden Plan „3_4_5700_Stn212_Stadtwerke Plan.pdf“ aus dem Jahre 2014.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vollständig und eindeutig in der Planzeichnung erfasst werden kann.

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen:

1.2 Gleichstellungsstelle – 005 – keine Bedenken
1.3 Immobilienservicebetrieb - 230 -
1.11 Büro für Integrierte Sozialplanung und Prävention - 540 –
1.12 Gesundheitsamt – 530.31 – positiv ohne weitere Stellungnahme
1.13 Bauamt - 600.31 - Gesamträumliche Planung
1.14 Bauamt - 600.32 – Stadtentwicklung
1.15 Bauamt – 600.42 – keine Bedenken
1.16 Bauamt - 600.72 – Stadtgestaltung, Denkmalschutz
2.11 Vodafone NRW GmbH
2.13 moBiel GmbH
2.29 LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen

2. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM 3. ENTWURF

Lfd. Nr.	Äußerungen der Bürger (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1	**Stellungnahme zweier Personen mit Eigentum im Plangebiet, Schreiben vom 22.12.2022:** Nach Einsicht des öffentlich zugänglichen Entwurfs des o.g. Bebauungsplans und der intensiven Reflexion der Begründungen und Stellungnahmen ist es uns ein dringendes Anliegen, in Ergänzung zu unserer Einlassung vom 11.05.2016 noch einmal auf die Wegeverhältnisse des Flurstücks 499, deren Miteigentümer wir seit 2002 sind, hinzuweisen. Es ging insbesondere um die in Betracht gezogene Erreichbarkeit des angrenzenden Flurstücks 489. Aufgrund der Enge und Kompliziertheit des L- förmigen Flurstücks hatten wir ausführlich und anhand von Fotos dargelegt, dass eine vielseitige Nutzung als Fahrweg zu Chaos und dann unvermeidlichen Gefahren führen würde. Baurechtlich wurden unsere Hinweise berücksichtigt, aber wir vermissen eine konzeptionelle Lösung für die mögliche Praxis nach Fertigstellung eines Bauvorhabens auf Flurstück 489 mit Auswirkung auf Flurstück 499. Dies ist folgendermaßen zu verstehen. Baurechtlich orientiert sich eine mögliche Verdichtungsmaßnahme an der Größe des Grundstücks und es ist anzunehmen, dass dort ein Wohnhaus mit entsprechender Anzahl von Appartements erstellt werden soll. Damit können aber auch zahlreiche Bewohner von bis zu 6 Wohneinheiten zu Teileigentümern des Grundstücks wie auch des Flurstücks 499 werden und erwerben so ihre individuellen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die daraus resultierenden Konflikte auf einem gewinkelten, einspurigen, sehr schmalen und nicht einsehbaren Weg	Die Stellungnahme **wird zur Kenntnis genommen**. Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geeignet und erforderlich, um die rückwärtigen Baugrundstücke zu erschließen. Seitens der zuständigen Fachämter wurden hierzu keine Bedenken vorgetragen, auch nicht vor dem Hintergrund der Länge und der L-Förmigkeit des Flurstücks 499. Weiterhin ist klarzustellen, dass der Bebauungsplan im Vergleich zu dem bisherigen Baurecht nach § 34 BauGB zu einer maßvolleren Bebauung und einer reduzierten Anzahl an zulässigen Wohneinheiten in dem betreffenden Blockinnenbereich beiträgt. Darüber-hinausgehende Einschränkungen sind auf Grundlage der vorgetragenen Belange auch mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse nicht verhältnis-mäßig. Zudem unterliegt die angeregte „konzeptionelle Lösung für die mögliche Praxis“ der privaten Ausbauplanung. Auf Ebene des Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

	machen Unfälle und eine Flut privatrechtlicher Klagen wahrscheinlich. Als Bewohner und Eigentümer von Flurstück 500 seit 20 Jahren gibt es für die Erreichbarkeit unseres Hauses keine Alternative. Wir erheben den Anspruch, dass unser Haus auch zukünftig sicher zu erreichen ist. In A3.2 (Auswertung der Stellungnahmen) über die Nutzungsfähigkeit des Flurstücks 499 wird der Leser über die sonntägliche Nutzung durch den Fabrikanten als Kirchweg informiert. In der Tat sind die Abmessungen dieses Weges für den einmal wöchentlichen Fußweg, Sonn- oder feiertags zur Kirche ausgelegt worden. Für den motorisierten zweispurigen Individualverkehr ist er in dieser Form sicherlich nicht bemessen worden. Im Weiteren ist von „vergleichbaren Situationen bei jeder der heutigen Zufahrten zwischen Gerichts- und August-Bebel-Straße“ die Rede. Diese Aussage halten wir für unzutreffend, denn eine über 100 m lange, einspurige, rechtwinklig abknickende und nicht einsehbare Zufahrt in einem Kreuzungsbereich können wir in den Liegenschaftsübersichten entlang der Detmolder Straße nicht wiederfinden. Der Betrieb einer „sensor-und/oder ferngesteuerten Ampel-Tor-Anlage“ (A3-32) würde zwangsläufig die zusätzliche Quelle von Stillstand auf der rechten Fahrspur auf der B66 im Kreuzungsbereich bedeuten. Die Errichtung eines Hochbahnsteiges wird die Situation verschärfen. An der beispielhaft zitierten Synagoge ist der zurückliegende Parkplatzbereich von der Straße aus einsehbar, Begegnungsverkehr durch PKW ist möglich. Auch die als „absolut identisch beschriebene Situation“ auf Flurstück 979 (A3- 32) belegt genau den Unterschied: der Weg ist einsehbar und das Passieren ist auf dem dort sehr breiten Gehweg möglich. Schließlich wurde uns gegenüber noch die Empfehlung ausgesprochen, Erschließungs-möglichkeiten zur Gerichtsstraße [...] zu vereinbaren.“ Das ist topographisch unmöglich und die	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes sind diverse Ortsbegehungen erfolgt.

	Platzsituation auf den westlichen Nachbargrundstücken erlaubte dies auch nicht. Der Beitrag zeigt aber erneut den Sinn einer Ortsbegehung auf. Abschließende Bemerkung: Die von Seiten der Stadt angestrebte, maßvolle Verdichtung wird von uns keineswegs abgelehnt. Wir bitten Sie allerdings, die seit zwei Jahrzehnten vom friedlichen Miteinander geprägte Nachbarschafts-verhältnisse gegenüber profitabilitäts-orientierten Einzelinteressen nicht zu opfern.	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**.

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

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

1. Planzeichnung
- Aktualisierung und Klarstellung der Rechtsgrundlagen
- Redaktionelle Änderungen des Planlayouts
- Redaktionelle Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen (bspw. keine weiße überbaubare Grundstücksfläche mehr, optimierte Darstellung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, leicht transparente Darstellung der Bäume, optimierte Darstellung der Nutzungsschablone)
- Klarstellung der abweichenden Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise

2. Textliche Festsetzungen
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Redaktionelle Änderungen des Layouts
- Klarstellung zum Nachweis nach VDI 2719
- Klarstellung zum Verkehrslärm
- Klarstellung zum Artenschutz
- Klarstellung zur Vorgartenfläche
- Klarstellung zur Dachform

3. Begründung
- Redaktionelle Änderungen des Layouts
- Konkretisierung zur Luftreinhaltung
- Anpassung der Überschrift des Kapitels 6.1 von „Klimaschutz“ zu „Klimaanpassung“
- Aktualisierung der Aussagen zum Regionalplan