

Anlage A Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung)

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung,

die in der Zeit vom 12. Januar bis einschließlich 16. Januar 2004 und am 22.01.2004 durchgeführt worden ist.

Im Wesentlichen wurden die nachfolgenden Stellungnahmen mündlich oder schriftlich vorgebracht und sind in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung im Folgenden aufgeführt:

1. Zum Landschaftsschutzgebiet wird kritisiert, dass der Finkenbach nicht eingezeichnet ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Finkenbach liegt in einer bestehenden städtischen Grünfläche. Die Grundlage des Bebauungsplanes ist eine Katasterunterlage im Maßstab 1:1000. Das Gewässer war in diesen Unterlagen bisher nicht eingemessen. Der Lauf des Finkenbaches wird nunmehr als Hinweis im Plan eingetragen.

2. Ein Eigentümer einer im Landschaftsschutzgebiet liegenden Fläche wünscht eine bauliche Entwicklung auf dieser Fläche.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine bauliche Entwicklung kann auf der entsprechenden Fläche nicht in Aussicht gestellt werden, da sich diese in einem Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan Ost befindet.

3. Es wird gefragt, was mit dem „Wernings Hof“ geschehen solle, um eine erfolgreiche Fortsetzung dieses Gasthofes durch Erweiterung um einen Hotelbetrieb und zusätzlichen Wohnraum zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen für die Flächen des „Wernings Hofes“ eine gewerbliche Nutzung vor. Hotelbetriebe sind im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Im Gewerbegebiet sind Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Auswertung der während der 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.01.2005 bis einschließlich 21.02.2005 und im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgetragenen Stellungnahmen

Von der Öffentlichkeit, den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet wurden.

1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Fachämter und öffentlicher Auslegung wurden die Festsetzungen überarbeitet.
Ein Bürger bringt gegen diese überarbeiteten Festsetzungen auf sein Bauvorhaben bezogene Anregungen vor, nachdem die öffentliche Auslegung schon abgelaufen war. Die Anregungen sollen jedoch in die Abwägung eingestellt werden. Es wird angeregt:
 - Die Grünflächenfestsetzungen an der westlichen Grundstücksgrenze auf einen schmalen Streifen von max. 2,00 m zu beschränken.
 - Die Grünflächenfestsetzungen im hinteren nördlichen Bereich des Grundstückes ebenfalls um mehr als die Hälfte zu reduzieren. Gerechnet von der nördlichsten Grundstücksecke sollte maximal eine Tiefe von 27 m Grünfläche i. S. d. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.
 - Der vorhandene Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze soll in die Parkplätze der Firmenmitarbeiter und -angestellten integriert werden. Es besteht Bereitschaft, auf den übrigen Grünflächen, die nicht von der Betriebserweiterung betroffen sind, zusätzlich weitere Bäume in Absprache mit dem Bauamt zu pflanzen.

Stellungnahme der Verwaltung

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger sollen entsprechend den o. g. Anregungen folgende Festsetzungen getroffen werden:

Folgende Bäume sind als zu erhaltende Bäume festzusetzen:

- 3 Linden im Vorgarten Werningshof 4
- 1 Ahorn, 1 Linde und 1 Kastanie im Hintergelände des Grundstückes

Es ist zu gewährleisten, dass die v.g. Bäume 2,50 x 2,50 m große Baumscheiben erhalten.

An der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine 5,00 m breite private Grünfläche festzusetzen, die mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen ist. Die im nördlichen Bereich des Grundstückes festzusetzende private Grünfläche kann auf 25 m reduziert werden.

Bei der Stellplatzanlage ist jeder 6. Stellplatz mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum zu versehen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Anregungen stattzugeben.

2. Es wird von einem Bürger angeregt, die Traufenhöhe im nördlichen Gewerbegebiet von 8,00 m auf 13,00 m zu erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach erfolgtem Abstimmungsgespräch mit dem Einwendungsführer soll eine gegliederte Höhenfestsetzung mit max. 12,00 m vorgenommen werden.
Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung teilweise stattzugeben.

3. Eine Bürgerin bringt eine Anregung vor, die auch nach der öffentlichen Auslegung erfolgt ist. Auch diese Anregung soll in die Abwägung eingestellt werden.
Es wird angeregt, für das Grundstück Rabenhof 22 statt des eingeschränkten Gewerbegebietes ein Mischgebiet festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück Rabenhof Nr. 22 befindet sich in einem Gebiet, das in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/4300. „Hagenkamp“ als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung zum Schutz der westlich der Straße Rabenhof zulässigen Wohnbebauung vor der vorhandenen östlich angrenzenden Kläranlage festgesetzt war. Der Bereich wurde in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 16 „Werningshof“ aufgenommen.

Wegen der unmittelbar angrenzenden Kläranlage ist die Festsetzung eines Mischgebietes mit dann auch zulässiger Wohnbebauung anstatt des eingeschränkten Gewerbegebietes aus Immissionsschutzgründen nicht vertretbar.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung zurückzuweisen.

4. Ein Bürger bittet um Bestätigung, dass eine im Flächennutzungsplan grün dargestellte Fläche in Zukunft für bauliche Zwecke und wie in den vergangenen 50 Jahren als Lager- und Ausstellungsfläche genutzt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die o.g. Anregung bezieht sich auf eine Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Verwaltung schlägt vor, sie deshalb zurückzuweisen.

5. Staatliches Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL

Das Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz gibt an, dass aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bezweifelt werden muss, dass die vorgesehene (nachträgliche) lärmtechnische Flächenkontingentierung unter Berücksichtigung des baulich bereits dazu vollständig genutzten Bereiches zu einer sachgerechten Lösung führt. Der in den Festsetzungen gewählte Begriff des „flächenbezogenen Emissionspegels“ beinhaltet zudem eine Problematik mangelnder Definitionsklarheit, aus der sich aber auch ein Problem der Bestimmtheit von Festsetzungen ergeben kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die festgesetzten „flächenbezogenen Emissionspegel“ werden ersatzlos gestrichen. Das Schallschutzgutachten wurde in einem Nachtrag entsprechend angepasst. Dafür werden die zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung stattzugeben.

6. PLE doc

Die PLE doc GmbH regt an, die bestehende Ferngasleitung Nr. 6 der E.ON Ruhrgas AG, DN 500, mit Betriebskabel, Schutzstreifenbreite und die Kabelschutzrohranlagen der Gasline GmbH & Co. KG, Schutzstreifenbreite 8,00 m, im Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung stattzugeben, soweit der Geltungsbereich der Neuaufstellung berührt wird.

7. E.ON Netz GmbH

Die E.ON GmbH weist darauf hin, dass am östlichen Rand des Plangebietes ein FM-Kabel verläuft und Schutzabstände beidseitig 1,50 m erforderlich sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorhandene Leitung wird im Nutzungsplan übernommen. Der Schutzstreifen befindet sich in öffentlicher Verkehrsfläche. Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung stattzugeben.

Auswertung der während der 2. öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.08 bis einschließlich 04.02.08 und im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgetragenen Stellungnahmen

Von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von einem Bürger sind Stellungnahmen vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet wurden:

1. Ein Betriebsinhaber bittet um Vergrößerung der überbaubaren Fläche, um seinen Betrieb erweitern zu können. Die Anregung soll in die Planung aufgenommen werden

Das Plangebiet soll um ca. 75 m nach Westen und im Mittel ca. 22 m nach Südwesten erweitert werden.

Neben der Erweiterung von Bauflächen werden von der Verwaltung Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung nach Westen und Südwesten vorgeschlagen durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit einer neu anzulegenden Wegeverbindung als Lückenschluss im Rundwege-System Wasserfinkenhof / Heeper Fichten.

2. Die Stellungnahmen verschiedener Versorgungsträger zur Anpassung / Ergänzung des Planes an im Wesentlichen vorhandene technische Infrastruktur wurden durch die Eintragungen von
- einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld,
 - einer Erdgashochdruckleitung und
 - einer Hauptwasserleitung der Stadtwerke Bielefeld sowie
 - der Festsetzung einer Fläche für Versorgung (Elektrizität)

berücksichtigt.

Auswertung der während der 3. öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.01.09 bis einschließlich 06.02.09 und im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgetragenen Stellungnahmen

1. Es ist von einem Bürger eine Stellungnahme vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet wurde.

Die Stellungnahme berührt im Wesentlichen die nachstehenden Themenbereiche:

- das laufende Bebauungsplan-Verfahren Nr. III/H 16 „Werningshof“
hier: Betriebserweiterung einer ansässigen Firma
- die bereits abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahren (Nr. III/3/31.00, 4. Änderung und III/3/95.00 „Wellbach“) für die Betriebserweiterungen von 2 ansässigen Betrieben
- Die Freiraumentwicklung entlang der Straße Am Wellbach zwischen Herforder Straße und Eckendorfer Straße

Stellungnahme der Verwaltung

Die angesprochene Betriebserweiterung einer ansässigen Firma wurde im Rahmen der 2. Offenlage in das Verfahren eingebracht.

Unter Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der Belange der Wirtschaft im Hinblick auf die Entwicklung und Stärkung eines bestehenden Betriebes hat die Bezirksvertretung Heepen am 27.11.2008 und der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2008 dieser geplanten Erweiterung im Rahmen des Entwurfsbeschlusses jeweils einstimmig zugestimmt.

Die geringfügige Erweiterung des Plangebietes gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Landschaftsplan Ost ist im weiteren Verfahren anzupassen.

Mit den bereits erfolgten Firmenerweiterungen im Rahmen der bereits abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren wurden bzw. werden keine neuen Siedlungsansätze geschaffen, sondern lediglich bereits vorhandene ergänzt und damit abgeschlossen. Auch dienen die genannten Betriebserweiterungen nicht der Neuansiedlung von vor Ort ansässigen Betrieben.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurden auch hier gewisse geringfügige Einschränkungen des Grünraumes in Kauf genommen.

Zu der Fragestellung der Freiraumentwicklung ist Folgendes anzumerken.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung dieses Freiraumes als Teil des Kernstadtgrünzuges (ausgehend vom Teutoburger Wald im Westen entlang von Johannisbach, Obersee, Johannisbachaue, Wasserfinkenhof, Grünzug Baderbachtal, Freifläche am Siebrassenhof bis zum Teutoburger Wald im Osten) ist nach wie vor erklärtes stadtplanerisches Ziel.

Die Bezirksvertretung Heepen hat sich zuletzt am 16.08.2007 mit der Frage möglicher Fuß- und Radwegeverbindungen durch den Grünzug am Wellbach befasst und über die Arbeitsgruppe Tiefbau / Verkehr / Planung verschiedene Varianten betrachtet und bewertet.

Eine konkrete Umsetzung dieser geplanten Fuß- und Radwegeverbindung ist insgesamt abhängig von der Erarbeitung eines zusammenhängenden Entwicklungskonzeptes für diesen Freiraum.

Hier ist z.B. auch noch die gültige Beschlusslage des Rates entsprechend der rechtsgültigen FNP-Darstellung zur Führung der „Wellbachbachstraße neu“ als mögliche Option für einen späteren Ausbau zu beachten.

Ein solches Entwicklungskonzept wäre zu gegebener Zeit außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens Nr. III/H 16 „Werningshof“ politisch zu beraten unter Einbeziehung einer angemessenen Beteiligung aller von der Planung Betroffenen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Stellungnahme zurückzuweisen.
Das vollständige Schreiben ist der Anlage A beigelegt.

2. Die Stadtwerke Bielefeld regen an eine Fläche für Versorgungsanlagen (vorhandene Netzstation in der südlichen Verlängerung der Straße Am Wellbach) im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Stellungnahme stattzugeben.