

Anlage

A	4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 für das Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage und Hillegosser Straße
A.1	Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsschrittes gem. § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange); Anregungen von Bürgern außerhalb der offiziellen Verfahrensschritte gemäß BauGB
A.2	Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Anlage A.1 : Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsschrittes gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/4/29.00 für das Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage und Hillegosser Straße

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 16.07.2008 bis einschließlich 28.08.2008 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und entsprechend in die Planung eingearbeitet. Hieraus haben sich keine verbliebenen planerischen Konflikte oder andere, in der Abwägung ggf. noch problematische Fragestellungen ergeben.

Tab. 1: Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB			
Stellungnahme von	Lfd. Nr.	Stellungnahme: (Stellungnahme zusammengefasst)	Stellungnahme der Verwaltung / Berücksichtigung in der Planung:
Stadtwerke Bielefeld GmbH	1	<p>Es wird angeregt, auf der in der Anlage gekennzeichneten Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.</p> <p>Darüber hinaus wird erbeten, die Leitungstrassen der Erdgashochdruck- und 10000V-Elt.-Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. BauGB im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Weiterhin wird erbeten, die vorhandene Netztrafostation sowie den vorhandenen Erdgasreglerschrank gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB darzustellen.</p>	<p>Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 bleibt im Rahmen dieses Änderungsverfahrens unverändert.</p> <p>Gem. § 14 (2) BauNVO sind die Versorgungsanlagen ausreichend gesichert und genehmigungsfähig. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann auf privatrechtlicher Ebene geregelt werden. Das Änderungsverfahren dient lediglich der Anpassung an die aktuelle BauNVO.</p>
Weitere Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen nicht vor.			

Tab. 2 : Anregungen von Bürgern nach dem Aufstellungsbeschluss (Bekanntmachung 19.05.2007), jedoch außerhalb der offiziellen Verfahrensschritte

Anregung von:	Lfd. Nr.	Anregung: (Anregung zusammengefasst)	Stellungnahme der Verwaltung / Berücksichtigung in der Planung:
79 Anwohner der Gleiwitzer Straße, Marienburger Straße, Kattowitzer Straße, Reichenberger Straße	2	Mit Schreiben vom 04.06.2007 wird von Seiten mehrerer Anwohner südlich und östlich des Änderungsbereiches zum Ausdruck gebracht, dass die Genehmigung einer Vergnügungsstätte / Festhalle auf einem konkret genannten Grundstück im Änderungsbereich nicht gewünscht wird, da eine erhebliche Lärmbelästigung befürchtet wird.	Die städtebauliche Zielsetzung der Planung entspricht dem Wunsch der Anwohner insofern, als dass Nutzungsarten, die den bisherigen Charakter dieses Stadtteilbereiches negativ beeinflussen könnten, ausgeschlossen werden sollen. Der Nutzungskatalog wird dementsprechend eingeschränkt, so dass Vergnügungsstätten im Änderungsbereich auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können.
Grundstückseigentümer einer Fläche im Änderungsbereich	3	<p>Mit Schreiben vom 06.06.2007 äußert ein Grundstückseigentümer die Befürchtung, durch die städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung sei die künftige Nutzung seiner bebauten Grundstücke gefährdet; er führt außerdem an, dass in der Begründung zum Bebauungsplan explizit darauf hingewiesen werde, dass weitere Einschränkungen in der Nutzung aus der benachbarten Wohnbebauung resultieren. Er lehnt die 4. Änderung des Bebauungsplanes ab.</p> <p>Im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB werden von dem gleichen Eigentümer im Rahmen der offiziellen Beteiligung weitere Anregungen vorgebracht (s. Anlage A.2).</p>	<p>Bei den bebauten Grundstücken handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen und Gebäude. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfährt die gewerbliche Nutzung jedoch keinerlei Einschränkung, da gerade der gewerbliche Charakter des Änderungsbereiches gestärkt werden soll; es sollen dagegen Nutzungsarten, die den bisherigen Charakter dieses Stadtteilbereiches negativ beeinflussen könnten, ausgeschlossen werden.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die gewachsene Gemengelage Gewerbe und Wohnbebauung und den bereits bestehenden Immissionskonflikt hingewiesen. Es wird jedoch verdeutlicht, dass davon auszugehen ist, dass die neu festgesetzten zulässigen Nutzungen diesen Konflikt nicht verschärfen werden. Die Einschränkung der Nutzungen resultiert somit nicht aus der benachbarten Wohnbebauung, sondern wie bereits oben angeführt aus der angestrebten Stärkung des Gebietscharakters.</p>

Anlage A.2 : Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB wurde innerhalb des Zeitraums vom 27.02.2009 bis 27.03.2009 durchgeführt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Folgende Anregungen wurden von der Öffentlichkeit (Tabelle 3) und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Tabelle 4) in das Verfahren eingebracht:

Tab. 3 : Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB			
Stellungnahme von	Lfd. Nr.	Stellungnahme: (Stellungnahme zusammengefasst)	Stellungnahme der Verwaltung / Berücksichtigung in der Planung:
RA Streitbürger/ Speckmann als Rechtsbeistand eines Grundstückseigentümers verschiedener gewerblicher Flächen im Änderungsbereich	4	<p>Mit Schreiben vom 13.03.2009 wird erläutert, dass der Mandant im Änderungsbereich verschiedene gewerblich genutzte Flächen besitzt, die derzeit nicht vollständig vermietet sind. Der Mandant plant, das im Schreiben bezeichnete leer stehende Gebäude für Einzelhandel nutzen zu wollen.</p> <p>Es kann nicht nachvollzogen werden, dass bei Stärkung der vorhandenen gewerblichen Prägung der bislang zulässige Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Es wird ein optimales Einfügen von Einzelhandel in die gewerbliche Struktur unterstellt.</p> <p>Der Mandant sieht seine Eigentumsinteressen unzureichend berücksichtigt, da Einzelhandel bis zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ohne Größenbeschränkung möglich war. Es wird bemängelt, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Einzelhandel völlig ausgeschlossen werden soll und dass damit „ohne ersichtlichen städtebaulichen Anlass“ eine seit über 40 Jahren bestehende Nutzungsmöglichkeit genommen wird, gleichwohl diese Möglichkeit von dem Mandanten zwar nie wirklich genutzt, jedoch einkalkuliert wurde.</p> <p>Es wird angeregt, im Änderungsbereich lediglich zentrenrelevante Sortimente auszuschließen.</p> <p>Weiterhin wird angeregt, nur den Bereich südwestlich der</p>	<p>Gemäß dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. Darüber hinaus sollen auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt werden. Hierfür sind laut Konzept neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehende Agglomerationen mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot (sog. Sonderstandorte) vorzusehen.</p> <p>Die Stadt Bielefeld verfügt laut Gutachter über eine vergleichsweise hohe Anzahl solcher Sonderstandorte im Stadtgebiet. Zur angemessenen Versorgung mit Angeboten nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind der Einzelhandelsbestand und die Sonderstandorte als zukünftige Konzentrationsbereiche innerhalb des dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegenden Prognosehorizonts aus Sicht der Gutachter ausreichend. Es wird keine Notwendigkeit gesehen, neue Sonderstandorte zu entwickeln.</p> <p>Angesichts der in Bielefeld vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumlicher Verteilung sollen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept zukünftig Einzelhandelsnutzungen für die Gewerbegebiete ohne</p>

	<p>Reichenberger Straße wie beabsichtigt zu überplanen und für die Grundstücke des Mandanten eine gesonderte städtebauliche Planung durchzuführen. Im Rahmen dieser gesonderten Planung wird nicht zentrenrelevanter Einzelhandel aufgrund der benachbarten Wohnbebauung als wünschenswert angesehen.</p> <p>Alternativ wird angeregt, für diesen Teilbereich zugunsten einer wirtschaftlich sinnvollen Entwicklung eine Wohnbebauung zu planen.</p>	<p>Einzelhandelsvorprägung ausgeschlossen werden, da sonst ggf. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt . Davon ausgenommen sind laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. Handwerkerprivileg); darüber hinaus kann KFZ- und Motorradhandel in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein.</p> <p>Für eine Wohnbebauung auf den Flächen des Mandanten sind die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben. Den bereits bestehenden Immissionskonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen durch in das Gewerbegebiet vordringende Wohnbebauung weiter zu verschärfen, kann nicht städtebauliches Ziel sein. Darüber hinaus sieht der Flächennutzungsplan für die in Rede stehenden Flächen keine Wohnbauflächen, sondern gewerbliche Flächen vor. Ein Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB jedoch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>Den Anregungen wird <u>nicht stattgegeben</u>.</p>
<p>Weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor.</p>		

Tab. 4 : Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Stellungnahme von	Lfd. Nr.	Stellungnahme: (Stellungnahme zusammengefasst)	Stellungnahme der Verwaltung / Berücksichtigung in der Planung:
Industrie- und Handelskammer	5	<p>Es wird empfohlen, in die textliche Festsetzung zum „Handwerkerprivileg“ mit aufzunehmen, dass auch der einzelhandelsrelevante Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sein muss.</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art sollte eine eigene Überschrift erhalten.</p> <p>In der Begründung sollte analog zu der textlichen Festsetzung verdeutlicht werden, dass es sich bei dem „Handwerkerprivileg“ um eine „ausnahmsweise zulässige Nutzung“ handelt.</p>	<p>Der einzelhandelsrelevante Umsatz ist aus datenschutzrechtlichen Gründen im weiteren bauordnungsrechtlichen Verfahren nicht prüfbar; die textliche Festsetzung bleibt unverändert.</p> <p>Unter Pkt. 1.8 wird eine eigene Überschrift zum Ausschluss von Einzelhandel ergänzt.</p> <p>Der Sachverhalt wird in der Begründung zur Bebauungsplanänderung entsprechend verdeutlicht.</p> <p>Den Empfehlungen der IHK wird <u>teilweise stattgegeben</u>.</p>

Weitere Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen nicht vor.

Tab. 5 : Stellungnahmen und Änderungs- / Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Lfd. Nr.	Vorschlag:
6	Kampfmittelgefährdung: es wird ein Hinweis (sowie eine Anlage mit der farbigen Kennzeichnung der zu überprüfenden Flächen) in den Bebauungsplan aufgenommen, dass für Teilflächen im Änderungsbereich eine Kampfmittelgefährdung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann und dass ein systematisches Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben für diese Flächen erforderlich ist. Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.
7	Unter Punkt 5.3.2 <i>Belange des Immissionsschutzes / des Klimas</i> entfällt der Absatz <i>„In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine wesentlich emittierenden Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Bebauung zu berücksichtigen wären. Hinweise auf tatsächlich bestehende Lärmkonflikte oder Richtwertüberschreitungen i. S. der TA-Lärm liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.“</i> , da eine entsprechende Untersuchung aufgrund des Planungsziels nicht erfolgt ist und auch nicht zwingend notwendig ist. Die Bestandssituation im Plangebiet entfaltet kein akut lösungsbedürftiges Konfliktpotential.