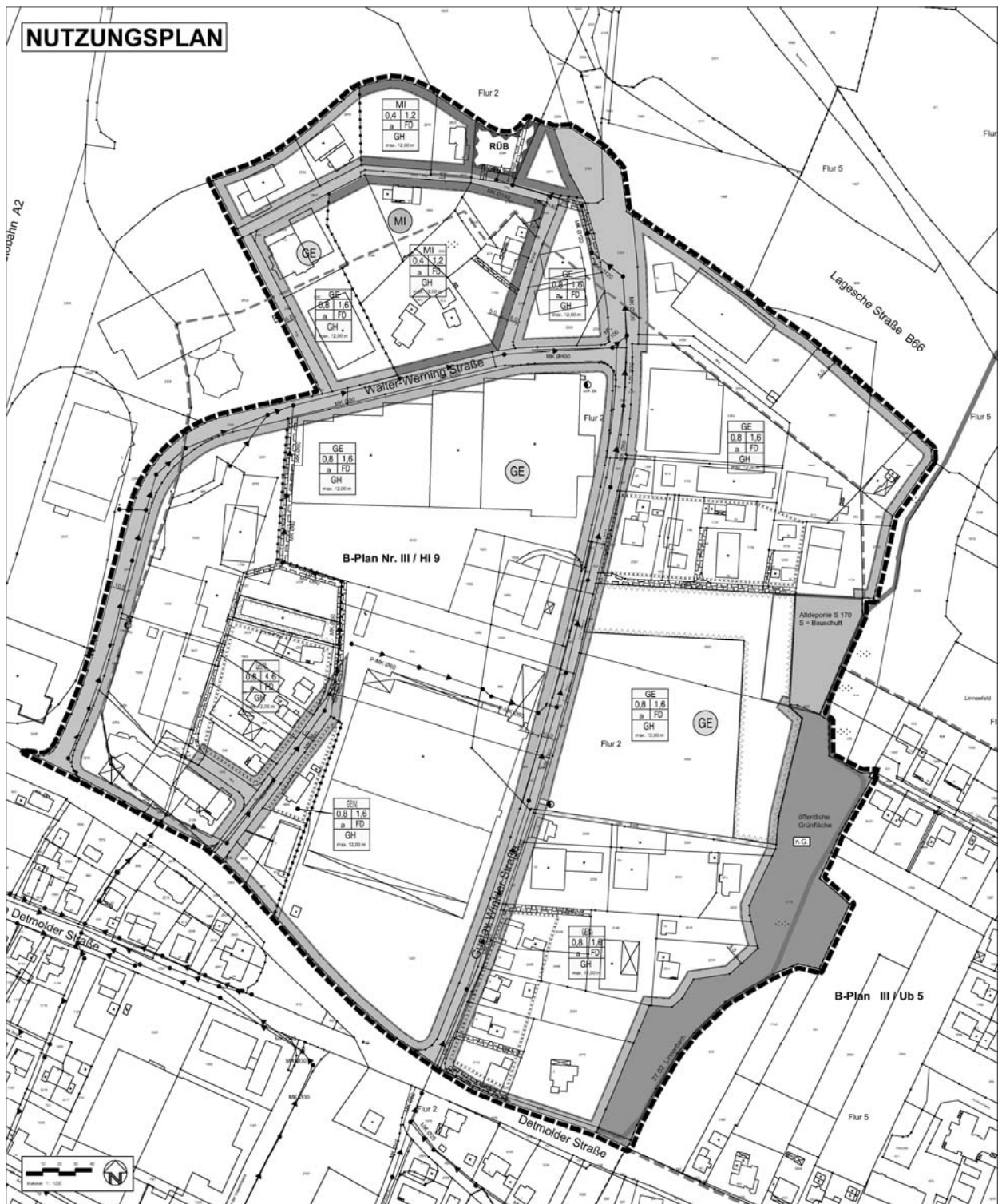


Anlage:

A

Auswertung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- B-Plan-Entwurf (1. Entwurf), Nutzungsplan
- Auswertung der Beteiligungsverfahren
- Änderungsvorschläge der Verwaltung



Auswertung der Beteiligungsverfahren

1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.03.2009 bis einschließlich 27.04.2009.

Hierbei wurden durch mehrere Bürger und Bürgerinnen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1	Es wird angeregt, für das Flurstück 2544, Flur 2, Gemarkung Hillegossen neben der Flachdachbebauung auch eine geneigte Dachform vorzusehen.	Das Grundstück liegt in dem im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Mischgebiet. Es ist planerische Zielsetzung, neben einer gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung vorzusehen. Eine ausschließliche Flachdachbebauung wäre für das Mischgebiet städtebaulich eher untypisch. Im gesamten Mischgebiet wird neben der bislang festgesetzten Dachform Flachdach auch das geneigte Dach festgesetzt.
2	Es wird angeregt, den geplanten Fuß- und Radweg zwischen Gustav-Winkler-Straße und Grünzug im Bebauungsplan entfallen zu lassen. Zum Einen würde der schmale Weg in der Örtlichkeit sich zu einem „Problembereich“ entwickeln, zum Anderen sei der Grundstückseigentümer nicht bereit, die Flächen zur Verfügung zu stellen.	Der im 1. Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzte Fuß- und Radweg in einer Breite von 3m würde in der örtlichen Situation einen sehr schmalen Wegekorrridor und damit einen potenziellen Angstraum für die Nutzer ergeben, da er zwischen geplanten hohen Lärmschutzeinrichtungen sowie rückwärtigen grenzständigen Fassaden gelegen wäre. Im weiteren Verlauf ist die Topographie des Grünzuges zudem für die Anlage eines Radweges nur bedingt geeignet. Auf die Festsetzung eines Fuß- und Radweges wird daher verzichtet.

	Des Weiteren wird angeregt, für das Grundstück Neue Reihe Nr. 17a abweichend vom bisherigen Bebauungsplanentwurf Gewerbegebiet statt Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen festzusetzen. Hierbei wird auf ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten verwiesen, dass diese Änderung rechtfertigt.	Das vorgelegte schalltechnische Gutachten kommt unter den zu Grunde gelegten Annahmen zu dem Ergebnis, dass für das betreffende Grundstück die Ausweisung eines Gewerbegebietes und bestimmten Rahmenbedingungen (Errichtung einer Lärmschutzwand, baulicher Schallschutz durch einen vorhandenen Baukörper) gerechtfertigt ist. Die betreffenden Flächen werden im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Ebenso erfolgen entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schallschutz.
3	Die Eigentümer der Grundstücke zwischen der Gustav-Winkler-Straße im Westen, dem Zufahrtsweg zu den rückwärtigen Bereichen der Gebäude Gustav-Winkler-Straße 18, 20, und 22 im Norden sowie der öffentlichen Grünfläche im Osten regen an, ihre derzeit im Bebauungsplan als GE festgesetzte Flächen im Bebauungsplan zukünftig als Mischgebiet festzusetzen. Dies würde ihnen eine größere Flexibilität der Ausnutzbarkeit geben und den Wert ihrer Grundstücke steigern.	Ziel ist es, im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet langfristig die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern und unter Berücksichtigung der Bestandssituation die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche Erweiterungen der vorhandenen Gewerbebetriebe zu schaffen. Derzeit stehen insbesondere in dem betreffenden Bereich die genehmigten gewerblichen Nutzungen im Einklang mit den Schutzrechten der betroffenen Grundstückseigentümer. Die Festsetzung des Bereiches als Mischgebiet würde dazu führen, dass die auf das Gebiet einwirkenden Betriebe unzulässige Geräuschpegel erzeugen würden. Dies würde zu einer städtebaulich nicht gewollten Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Gewerbebetriebe führen. Im Bebauungsplan verbleibt es daher bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes.

4	Es wird angeregt, die nördliche Baugrenze der Flurstücke 2423 und 2424 entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand anzupassen und dementsprechend bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze fortzuführen.	Durch den Bebauungsplan soll der der Bestand der Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert werden und moderate Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestandes wird daher die Baugrenze entsprechend der Anregung angepasst werden.
---	--	---

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Landesbetrieb Straßenbau NRW Autobahnniederlassung Hamm 19.03.2009	Es wird angeregt, in den Bebauungsplan Festsetzungen zu den gemäß Bundesfernstraßengesetz einzuhaltenden Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone aufzunehmen und diese Bereiche im Bebauungsplan darzustellen.	Bestimmte bauliche Anlagen sind nach dem Bundesfernstraßengesetz zustimmungspflichtig bzw. in einem bestimmten Abstand zur Fernstraße unzulässig. Die angeregte textliche Festsetzung dient noch einmal zur Klarstellung des Sachverhaltes. In Abstimmung mit der Behörde werden die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Bereiche parallel der Fernstraßen geringfügig angepasst.

Stadtwerke Bielefeld 17.04.2009	Im Bereich des Bebauungsplanes unterhalten die Stadtwerke Bielefeld auf privaten Flächen Versorgungsleitungen und Einrichtungen. Zur Sicherung dieser Leitungsführungen sollen entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld eingetragen werden.	Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes werden Leitungsrechte sowie Versorgungsflächen in den Nutzungsplan sowie die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
---	---	---

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der Beteiligung der Fachämter ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die nachstehend aufgeführten Ergänzungen und Präzisierungen der textlichen Festsetzungen, des Nutzungsplanes und der Begründung sowie des Umweltberichtes.

Immissionsschutz

Da Teile des Plangebietes im unmittelbaren Einwirkungsbereich der BAB A2 sowie der Lageschen Straße gelegen sind sollen zum Schutz der vorhandenen Nutzungen vor Straßenlärm Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen werden. Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

„Passiver Schallschutz

Die Gebäude Detmolder Straße 631, Gustav-Winkler-Straße Nr. 2, 4, 8, 10, 12, und 22 und Neue Reihe Nr. 2, 6, 9, 11, 13, 15, 17, 19, und 21 sowie Walter-Werning-Straße Nr. 15, 17, 33, 39a und b, 47, 49, 53, und 59 sind bei Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nach 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.“

Hochwasserschutz

Unmittelbar nördlich der Detmolder Straße befindet sich ein natürliches Überschwemmungsgebiet des Linnenbaches. Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übertragen und unter der Rubrik „Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen“ gemäß § 9 (6) BauGB in den Text aufgenommen.

Grünplanung

Zur Präzisierung der Festsetzungen zu den anzupflanzenden Bäumen auf Stellplatzanlagen soll die Festsetzung wie folgt ergänzt werden:

„Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 5 m² mit einer Mindestbreite von 2m Innenmaß vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden wie z.B. Efeu, Taubnessel oder Sträuchern zu bepflanzen ist.“

Entwässerung

Die textlichen Formulierungen in der Begründung zur Ver- und Entsorgung werden bezüglich der Aussagen zum § 51a LWG präzisiert.

ÜBERSICHTSPLAN - TEILFLÄCHEN FÜR DIE EINGESCHRÄNKTE 2. OFFENLEGUNG

