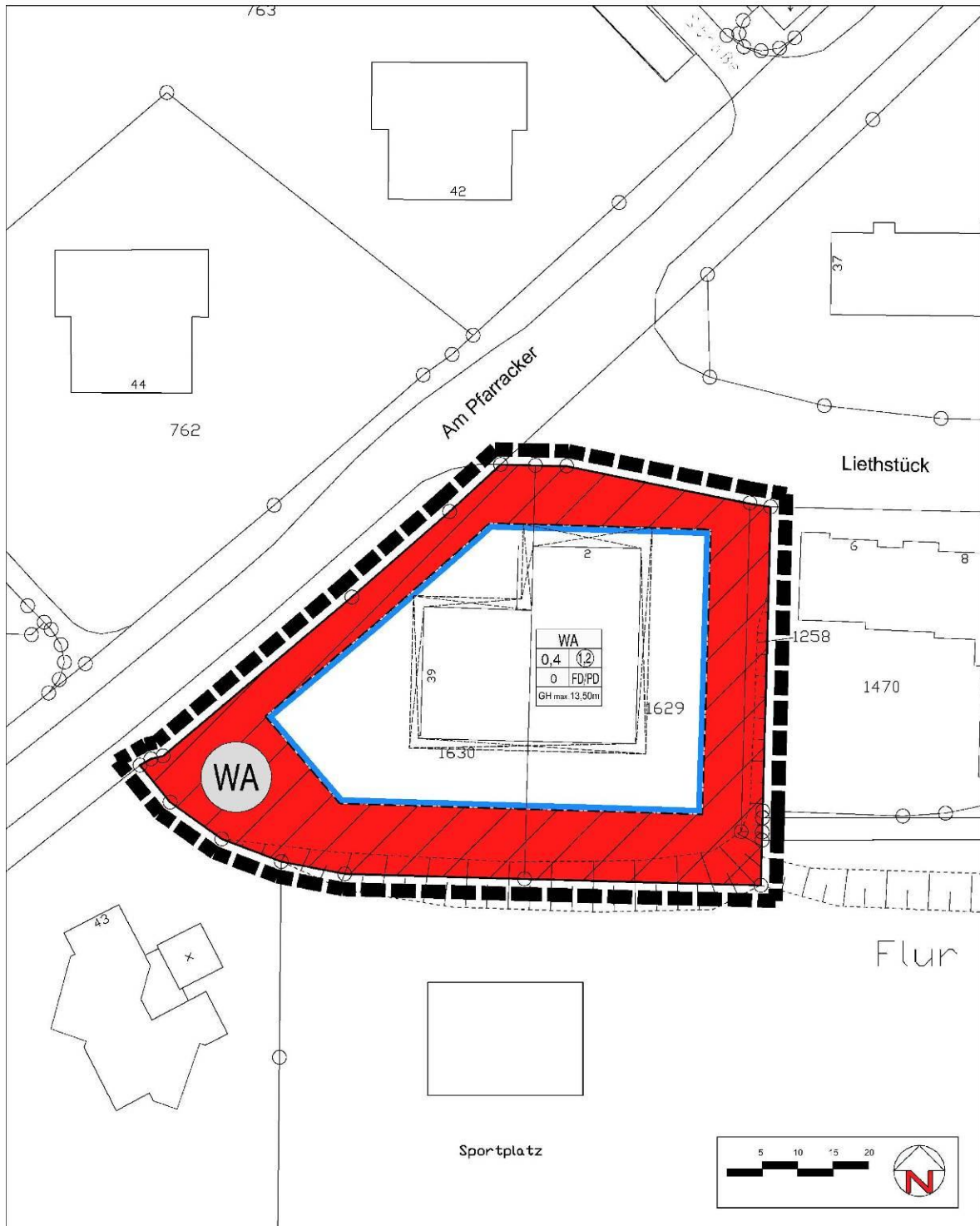


Anlage:

A

Auswertung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan
- B-Plan- Vorentwurf, Gestaltungsplan
- Auswertung der Beteiligungsverfahren

B-Plan - Vorentwurf, Nutzungsplan (unmaßstäblich)

B-Plan - Vorentwurf, Gestaltungsplan (unmaßstäblich)

Auswertung der Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 14.03.2011 bis einschließlich 18.03.2011 im Bauamt eingesehen werden. Während der Auslegung gingen keine Anregungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ ein.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 22.03.2011 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Raum für den offenen Ganztagsbetrieb der Pläßschule, Meyer-zu-Eissen-Weg 4, statt und wurde von ca. 22 Bürgern besucht. Im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins wurden zudem zahlreiche Fragen der Bürger erörtert. Inhaltlich wurden zur Planung folgende Anregungen vorgetragen:

Äußerungen und Fragen von Bürgern:

1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund schlechter Erfahrungen aus der Vergangenheit wird darauf hingewiesen, dass eine Ansiedlung in Form einer Gaststätte unerwünscht ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel ist es für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet u.a. auch Schankwirtschaften zulässig, jedoch nur in dem Maß, bei dem diese zur Versorgung des Gebiets dienen.

Sofern eine solche Nutzung beantragt werden würde, wären letztendlich Schutzansprüche zu prüfen bzw. zu gewährleisten, worunter demnach auch der Schutz der bestehenden Nachbarschaft zu zählen wäre.

2. Wertminderung

Seitens eines Bürgers wird befürchtet, dass es aufgrund der neuen Wohnbebauungen zu einer Wertminderung seines Eigentums sowie zu einer Verschlechterung der Wohnqualität kommen könne.

Besonders negativ wird die Bebauung des bislang vorhandenen ‚Luftloches‘ gesehen, die dazu führen könne, dass am Pfarracker eine ‚Steinwüste‘ entstehe.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die geplante B-Planänderung wird es zu einer Nachverdichtung eines bereits vorhandenen Wohnbaugebietes kommen. Somit fügt sich die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ in den Bestand ein.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in seine Umgebung ein. So entspricht die geplante Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen durchaus dem Bestand im Umfeld, der eine Geschossigkeit von 2 bis 9 Geschossen aufweist. Ebenfalls fügt sich die

Festsetzung der zulässigen Art des Daches – Flachdach, Pultdach- in diesen Umgebungsbereich ein.

Demnach wird es aus städtebaulichen Gesichtspunkten zu keiner Beeinträchtigung oder sogar einer Wertminderung des Eigentums des Nachbarn oder gar zu einer Verschlechterung der Wohnqualität kommen.

3. Verkehrliche Situation

Angeregt wird, dass der zusätzlich entstehende Stellplatzflächenbedarf der neu entstehenden 12 bis 16 Wohneinheiten, in Form einer Tiefgarage gedeckt werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung

Da es sich bei der vorliegenden Planung zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes um eine Angebotsplanung handelt, ist es nicht beabsichtigt, konkrete Details zu den Flächen für Stellplätze festzusetzen.

Auch ist aus städtebaulicher Sicht keine zwingende Notwendigkeit zu erkennen; Stellplätze in Form einer Tiefgarage unterzubringen. Die höchstzulässige GRZ limitiert die bauliche Nutzbarkeit der bestehenden Grundstücke. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl orientieren sich an den für den Umgebungsbereich maßgeblichen Festsetzungen. Darüber hinaus erfolgt auch im Umgebungsbereich das Parken oberirdisch.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im März 2011

Hierbei wurden zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende Stellungnahmen abgegeben:

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Stadtwerke 28.04.2011	Es wird darum gebeten, das DVGW-Regelwerk (GW 125) bezüglich der geplanten Baumpflanzungen sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Demnach ist bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen der Abschnitt 3.2 zu beachten: Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind Schutzmaßnahmen in Form einer Wurzelsperre vorzunehmen. Bei Abständen unter 1 m sind Baumpflanzungen nur in Ausnahmefällen möglich. Wird eine Wurzelsperre eingebaut, ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht zu unterschreiten ist. Bezug nehmend auf das Bielefelder Energiekonzept 2020 der Stadtwerke Bielefeld wird angeregt, die Begründung im Abschnitt 4.4 „Ver- und Entsorgung“ um einen Unterabschnitt „Wärmeversorgung“ zu ergänzen und dementsprechend folgenden Text zu übernehmen: „Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.“	In die textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 5 („Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“) eine entsprechende Formulierung aufgenommen. Ebenso wird die Begründung im Punkt 4.4 „Ver- und Entsorgung“ um die Formulierung „Die Wärmeversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die im Nahbereich vorhandenen Fernwärmeeinrichtungen sichergestellt werden“ ergänzt. Die Anregungen werden berücksichtigt.