

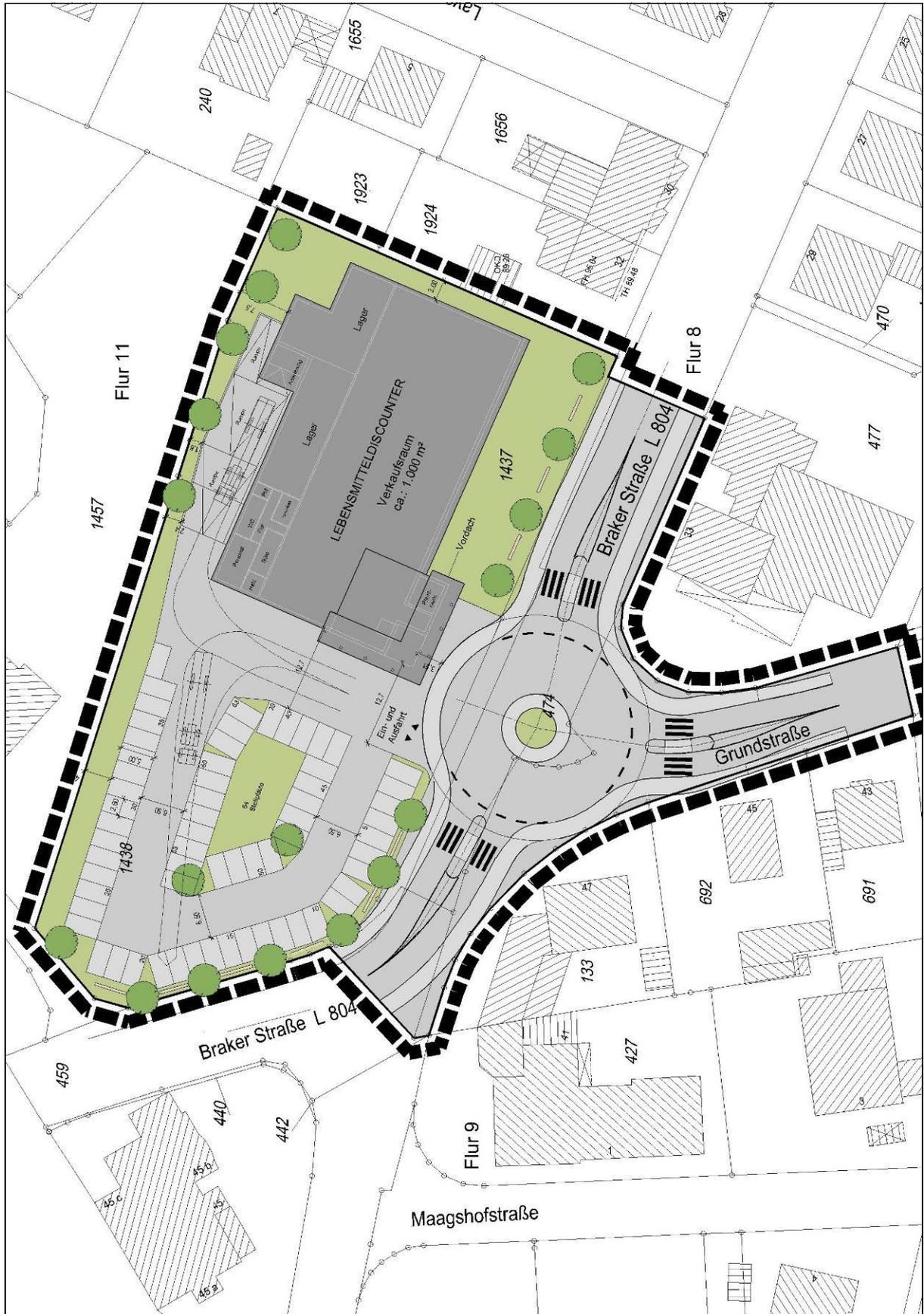
Anlage

A

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/ Br 35
„Discounter Braker Straße/ Am Damm“**

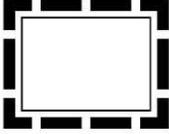
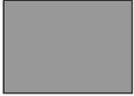
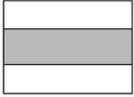
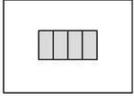
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers - Vorentwurf
- Auswertung der Beteiligungsverfahren

1. Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan Vorentwurf

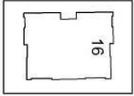
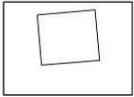
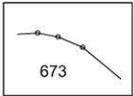


Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwurf

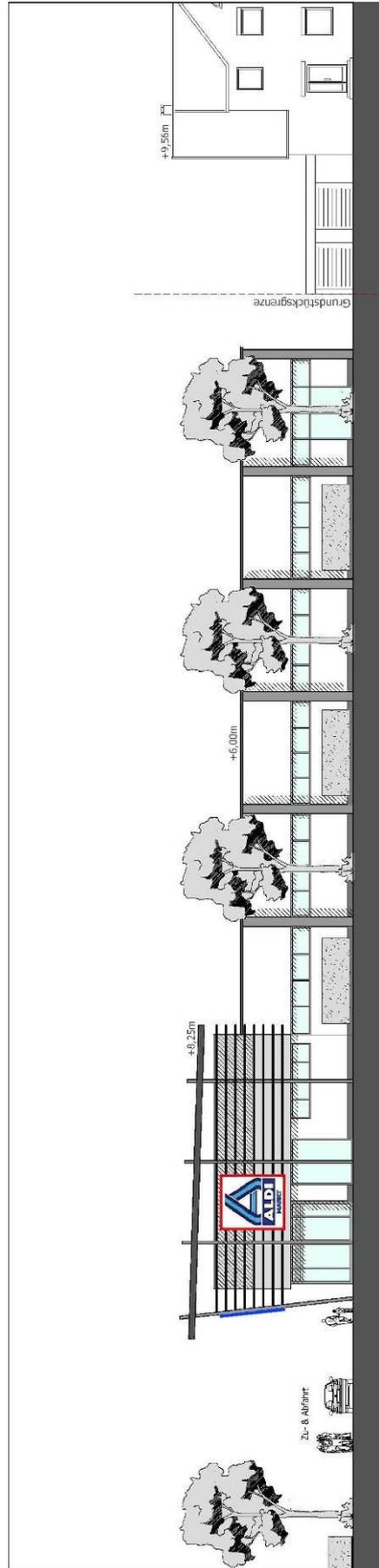
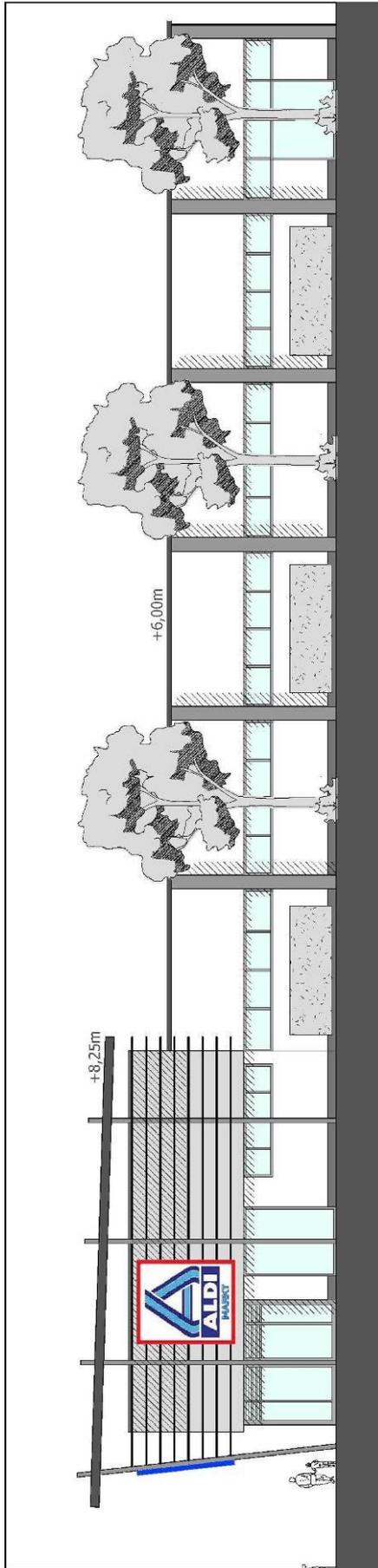
Legende / Zeichenerklärung (Verkleinerung)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorschlag für neues Gebäude
	Verkehrsfläche
	Stellplatzfläche
	Ein- und Ausfahrt
	Grünfläche
	Baum
	Mauerelement

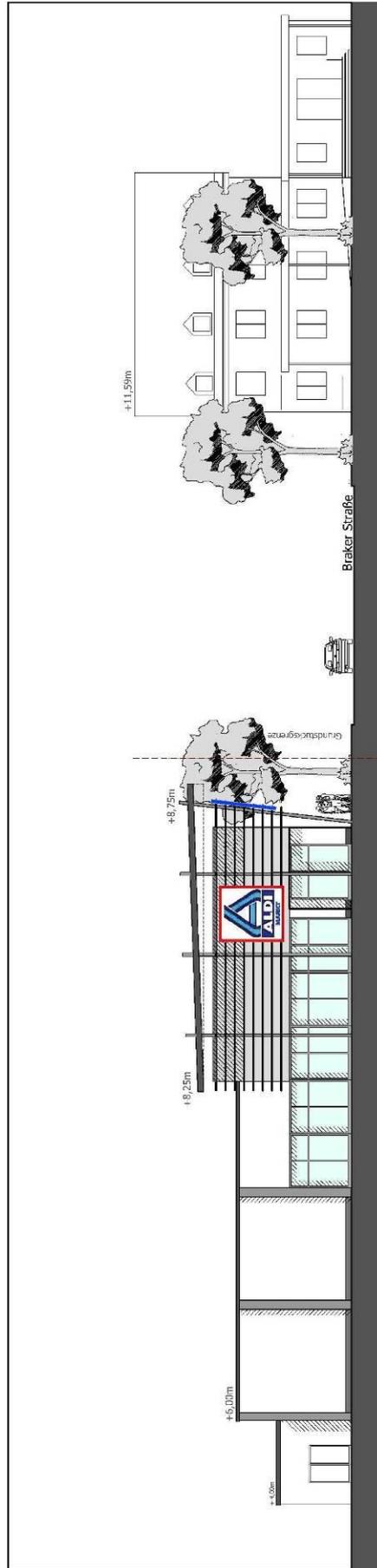
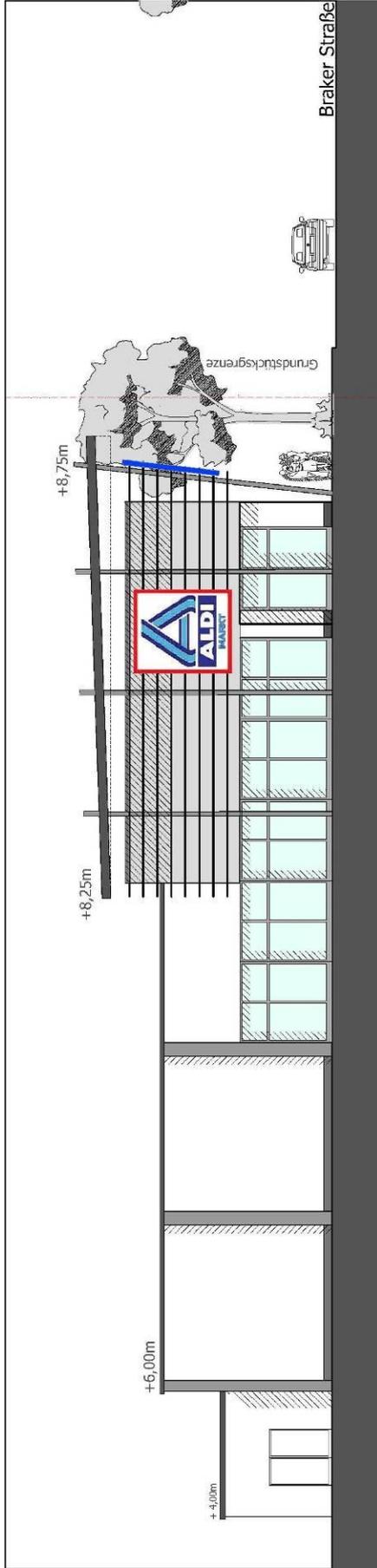
Signaturen der Katastergrundlage

	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht Braker Straße -Vorentwurf



Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht Parkplatzseite -Entwurf



2. Auswertung der Beteiligungsverfahren

2.1 Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 16.04.2012 bis einschließlich 20.04.2012 im Bauamt eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 24.04.2012 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Aula der Grundschule Brake statt und wurde von ca. 17 Bürgern besucht. Im Rahmen dieser Veranstaltung gab es die nachfolgend inhaltlich zusammengefassten Äußerungen und Fragen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/BR 35 „Discounter Braker Straße / Am Damm“.

Äußerungen und Fragen von Bürgern

1. Nachbarrechtliche Belange

Äußerung

Es wurde seitens eines Nachbarn darauf hingewiesen, die auf seinem Grundstück vorhandene Hecke im Zuge der Baumaßnahmen nicht zu beschädigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger sicher zu stellen, dass Eigentum auf fremden Grundstücksflächen nicht beschädigt wird. Dieser Sachverhalt ist grundsätzlich zu berücksichtigen ist jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

2. Einbeziehung von Grundstücksflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Äußerung

Es wurde angeregt, weitere private Grundstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen, da seitens der Eigentümer ein Interesse an einer Nachverdichtung der Wohnbebauung bestehen würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich sich in erster Linie an der räumlichen Ausdehnung des Vorhabens orientiert. Gemäß § 12 (4) BauGB besteht die Möglichkeit, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Durch die Erweiterung des Planbereichs dürfen nur städtebaulich erforderliche Ergänzungen vorgenommen werden, nicht jedoch substantielle Veränderungen des Planbereichs und damit des Planinhaltes. Die einzubeziehenden Grundstücksflächen müssen zum einen im Verhältnis zu den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes von untergeordneter Größe und Bedeutung sein. Darüber hinaus muss die Einbeziehung dieser Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerade im Hinblick auf das Vorhaben, das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegt, erforderlich sein. Der Rahmen des § 12 (4) BauGB würde unzulässiger Weise überschritten, wenn Flächen einbezogen werden würden, die mit dem eigentlichen Vorhaben nicht in einem inhaltlichen Zusammenhang stehen.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden seitens eines Bürgers (bzw. seines Rechtsbeistandes) Anregungen zur Planung vorgetragen. Diese wurden im Nachgang auch noch einmal schriftlich vorgetragen. Nach weitergehenden Gesprächen mit dem Einwender wurden alle Anregungen vollständig zurückgezogen.

2.2 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Bezirksregierung Detmold Ländliche Entwicklung, Bodenordnung 27.03.2012	Auf die Notwendigkeit der Durchführung einer Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz wird hingewiesen (Ansprechpartner Hr. Anders 05231-71 32 10). Unter Vorbehalt der Zustimmung zum Verfahren nach § 34 LPIG werden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.	Zwischenzeitlich erfolgte eine Abstimmung zwischen der Bezirksregierung der Stadt Bielefeld. Die landesplanerische Zustimmung wurde erteilt.
2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 14.03.2012	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden (siehe Anlage zur Stellungnahme; Anmerkung: Die Trassen befinden sich im Bereich der Verkehrsfläche „Braker Straße“). Zudem ist zur Versorgung des Gebietes die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich und es ist nicht ausgeschlossen, dass die vorhandenen Leitungen geschützt, geändert oder verlegt werden müssen. Folgende Festsetzungen wird gebeten in die Planungen aufzunehmen: <i>„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“</i> Beginn und Ablauf der Bauarbeiten sind der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrassen der Telekom sowie der übrigen Versorgungsträger werden im Rahmen des Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen abgestimmt.

3	<p>Stadtwerke Bielefeld</p> <p>13.04.2012</p>	<p><u>Anpflanzungen</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen des DVGW-Regelwerk (GW 125) bezüglich der Baumpflanzungen sinngemäß in die textliche Begründung des B-Planes aufzunehmen sind.</p> <p>Daraus ist abzuleiten, dass bei Abständen zwischen 1 m und 2,5 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen) vorzusehen sind. Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Beim Einbau einer Wurzelsperre ist der Abstand von 0,3 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht zu unterschreiten.</p> <p>Diese anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p><u>Raumwärmeversorgung</u></p> <p>Hinsichtlich des Energiekonzeptes 2020 der Stadtwerke Bielefeld wird angeregt, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen:</p> <p><i>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept – Objekt-BHKW sicherzustellen.“</i></p> <p>Dazu würde sich ein mit Erdgas bzw. Biomethan</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB entsprechend ergänzt.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Kapitel 4.4.1 eine entsprechende Formulierung zum Energiekonzept aufgenommen.</p>
---	---	---	---

		betriebenes Objekt-BHKW anbieten.	
4	moBiel GmbH 26.03.2012	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes die Bushaltestelle „Brake Bahnhof“ befindet. Diese ist in Fahrrichtung Milse mit einem Fahrgast-Unterstand (FGU) ausgestattet, sowie in beiden Fahrrichtungen im barrierefreien Ausbaustandard ausgeführt.</p> <p>Es wird um Berücksichtigung dieser bestehenden Haltestellenstandorte mit beidseitiger Aufstellfläche für einen FGU (ca. 2,5 x 5 m) sowie den barrierefreien Ausbaustandard mit Buskap-Hochbordsteinen gebeten.</p> <p>Eine Verlegung des Haltestellen-Standortes näher an den Braker Bahnhof würde begrüßt werden.</p>	<p>Die Hinweise bezüglich der Haltestellen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der geplanten Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche wird die vorhandene Haltestelle berücksichtigt. Eine Verlegung weiter in Richtung Bahnhof ist aufgrund des geplanten Kreisverkehrsplatzes nicht möglich.</p>
5	LWL-Archäologie für Westfalen 05.04.2012	<p>Es bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten, den folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p><i>„Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DSchG die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0521-52002-50; Fax: 0521-52002-39; E-Mail lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“</i></p>	<p>Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

