

Anlage:

A2	Auswertung der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB - B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan (1. Entwurf) - Auswertung der öffentlichen Auslegung - Änderungsvorschläge der Verwaltung
-----------	--

B-Plan Entwurf, Nutzungsplan (1. Entwurf)



Öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung der Bauleitplanentwürfe gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.11.2012 bis einschließlich 03.12.2012.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern gingen hierbei nicht ein.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum Oktober / November 2012.

Hierbei wurden zum Entwurf der Planung keine inhaltlich neuen Stellungnahmen abgegeben. Die von der Deutschen Telekom Netzproduktion mit Schreiben vom 15.11.2012 vorgetragenen Hinweise wurden bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen und betreffen die Erschließungsplanung.

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Ämterbeteiligung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf die nachstehend im Einzelnen angeführten Änderungen und Ergänzungen.

Durch die Änderungen/ Ergänzungen sind die Grundzüge der Planung betroffen und eine erneute Beteiligung und Offenlage i. S. d. § 4a (3) BauGB ist erforderlich.

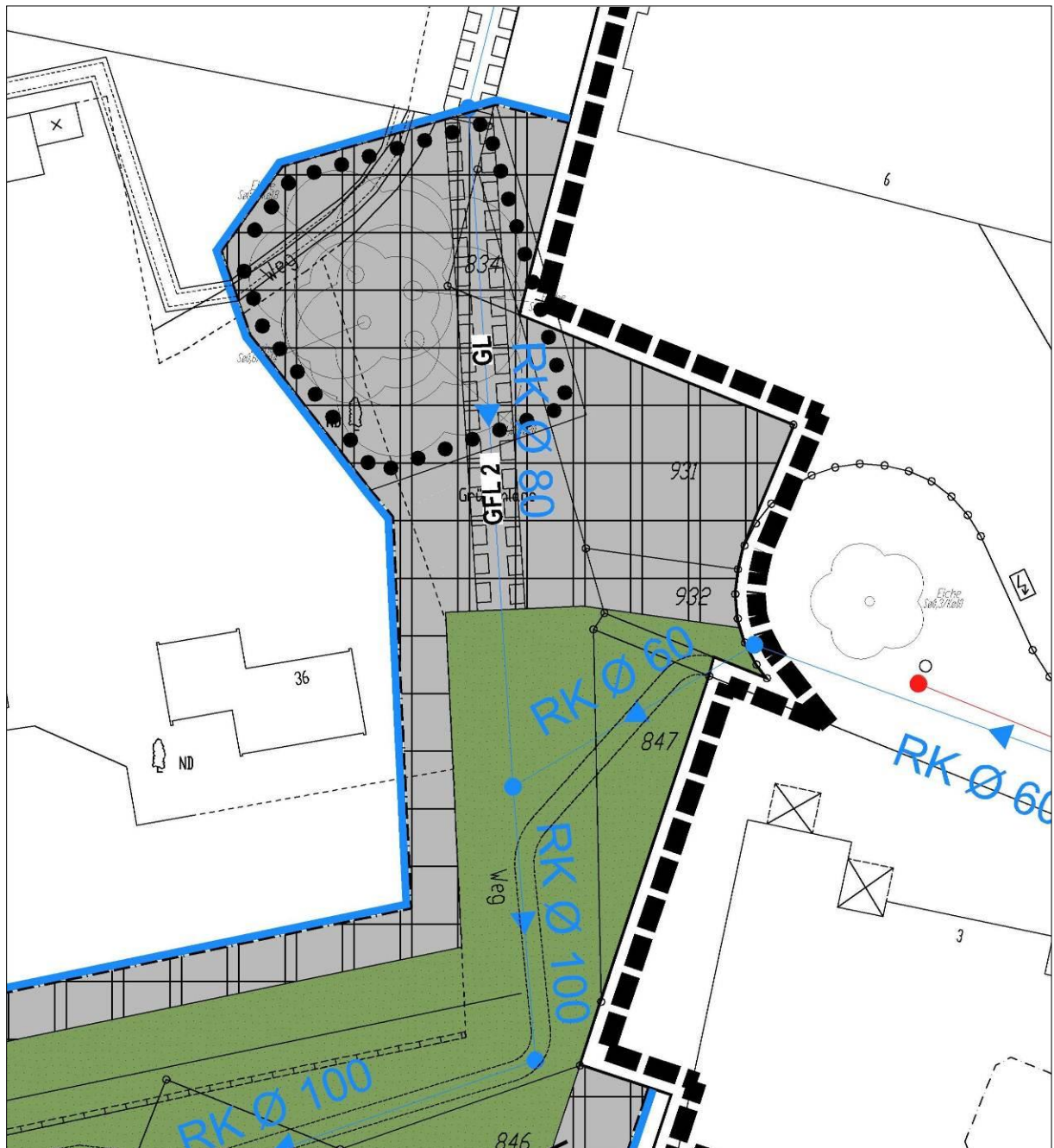
Nutzungsplan /Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzung von Bauflächen

Die Fläche des Gewerbegebietes wurde gegenüber der Entwurfsfassung an der Südostecke geringfügig um ca. 6 m erweitert, um eine von anderen Grundstückseigentümern unabhängige Zufahrt zum südlichen Teil der Gewerbegebietes zu ermöglichen. Die Flächengröße der öffentlichen Grünfläche ist entsprechend reduziert.

Darstellung im Entwurf



Darstellung in der erneute Entwurfsfassung

Festsetzungen zur Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO, sowie der Zulässigkeit von Einzelhandel

und

Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Zur Klarstellung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet wird vorgeschlagen, die folgende textliche Festsetzung mit aufzunehmen:

Im GE sind gemäß § 8 (2) BauNVO nach folgender Maßgabe zulässig:

- 1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser/-plätze, öffentliche Betriebe
- 2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3) Tankstellen
- 4) Anlagen für sportliche Zwecke

Im GE sind gemäß § 8 (3) BauNVO nach folgender Maßgabe ausnahmsweise zulässig:

- 1) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im GE unzulässig sind Einzelhandelbetriebe aller Art gemäß §§ 8 (2) Ziffer 1, und 1 (5) BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen:

Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser und Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt (gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO).

Im GE gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 3 i. V. m. § 1 (6) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sowie Vergnügungsstätten auch als Ausnahme unzulässig.

Gliederung des GE-Gebietes gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften,

hier: Gliederung durch

- a) Begrenzung der Zusatzbelastung im Bereich der geplanten Änderung unter Berücksichtigung der vorhandenen (plangebenden) Lärmvorbelastung und
- b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste.

Schallemissionen: Gliederung durch Begrenzung der Zusatzbelastung

Im Bereich der geplanten Änderung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren lärmtechnische Zusatzbelastung den an folgenden Immissionsorten jeweils zulässigen Immissionsrichtwert von:

- Ritterkampstraße 9-21 tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)
- Bechterdisser Str. 41 tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A)
- Bechterdisser Str. 34 tags wie nachts 65 dB(A)
- Oldermanns Hof 3, 6 tags wie nachts 65 dB(A)

um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Grundlagen:

Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord vom 14.03.2011

Festsetzung zu den Schallemissionen

Die o.g. zulässigen Richtwerte wurden in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes richtig dargestellt, in den textlichen Festsetzungen falsch übertragen. Für den erneuten Entwurf wurden diese Werte in den textlichen Festsetzungen, wie sie sich aus der, der Planung zu Grunde liegenden, schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord vom 14.03.2011 ergeben, angepasst.

Ergänzung zur Festsetzungen zu den Kompensationsflächen

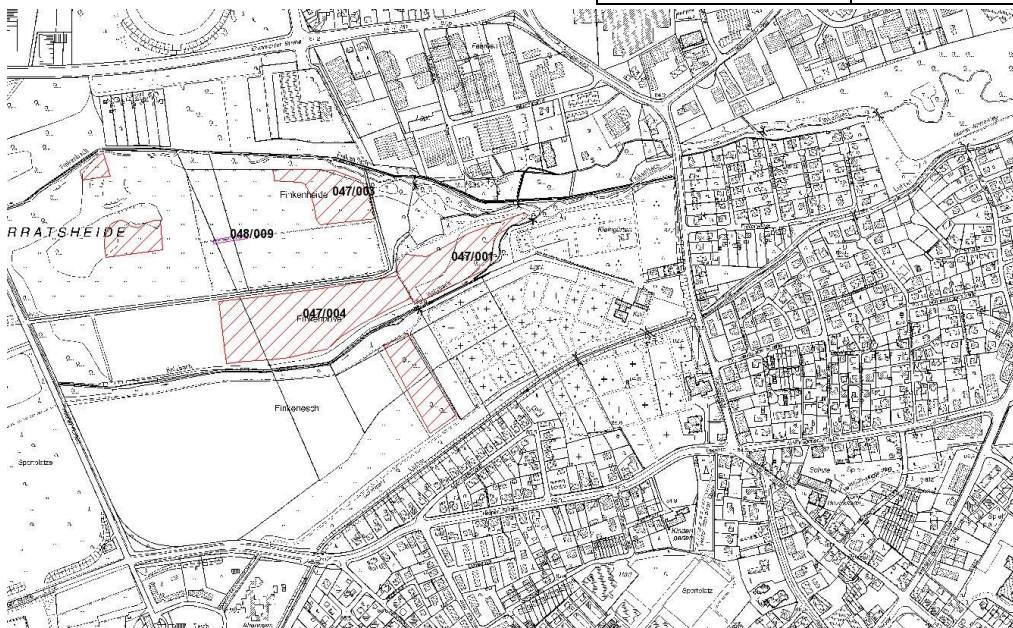
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in Verbindung mit § 9a Abs. 1 BauGB

Der Ausgleich in Höhe von 6.342 qm für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe auf den Baugrundstücken in Natur und Landschaft wird auf den gemeindeeigenen Grundstücken Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 533 (Ausgleichsfläche 047/004) und Gemarkung Heepen, Flur 1, Flurstücke 90, 929, 1636, 1637, 1639, 1782, 1795 und 1830 (Ausgleichsfläche 058/009) festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche 047/004 weist als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamtgröße von 31.650 qm auf. Als Ausgleichsmaßnahme wird extensiv genutztes Grünland hergestellt und auf Dauer erhalten. Hiervon sind 3.409 qm den Eingriffen auf den Baugrundstücken aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes III/O 12 gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche 058/009 weist als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamtgröße von 24.600 qm auf. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine naturnahe Grünfläche hergestellt und auf Dauer erhalten. Hiervon sind 2.933 qm den Eingriffen auf den Baugrundstücken aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes III/O 12 gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Ausgleichsfläche Nr.	Grundstück (Gem., Flur, Flst.)	Gesamtgröße Ausgleichsfläche	Art der Maßnahme	Zuordnung Bebauung
047/004	Grundstück Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 533	31.650 qm	Extensive Grünlandnutzung	3.409 qm
058/009	Grundstück Gemarkung Heepen, Flur 1, Flurstücke 90, 929, 1636, 1637, 1639, 1782, 1795 und 1830	24.600 qm	Naturnahe Grünfläche	2.933 qm
			Summe	6.342 qm



Ausgleichsfläche 047/004 Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 533

Gesamtgröße der anrechenbaren Ausgleichsfläche 31.650 m²,

davon: Zuordnung 3.409 m² für den B-plan Nr. III/O 12 5. Änderung“

Ausgleichsfläche 058/009 Gemarkung Heepen, Flur 1, Flurstücke 90, 929, 1636, 1637, 1639, 1782, 1795 und 1830



Gesamtgröße der anrechenbaren Ausgleichsfläche 24.600 m²,
davon: Zuordnung 2.933 m² für den B-plan Nr. III/O 12 5. Änderung“

Festsetzung zu den Stellplätzen

Stellplätze und Garagen können innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erstellt werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Schotterrasen) anzulegen. Die Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, stadtklimafeste Baumarten zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) und bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind durchgehend Pflanzbeete in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern oder niedrigen Sträuchern flächendeckend zu begrünen

Festsetzung zu den GFL-Rechten

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb Hinsichtlich des GL-Rechts im Kronentraufbereich wird festgesetzt, dass die betreffenden Flächen als naturnahe Wiesenfläche erhalten bleiben und eine Versiegelung unter den Bäumen ausgeschlossen wird.

Auf Grund der klarstellenden Nutzungsanpassung im Bereich der GE- und Grünfläche wird das GFL2-Recht bis zur neuen Schnittstelle verlängert.

Begründung

In der Begründung werden folgende Kapitel u. a. zu den vorstehenden Änderungen jeweils inhaltlich ergänzt:

- 4.1 Belange des Gewerbes
- 4.4.6 Energieeffizienz
- 4.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 4.5.4 Telekommunikation
- 5. Flächenbilanz

Des Weiteren ergibt sich eine redaktionelle Änderung im Umweltbericht.