

Anlage

A2

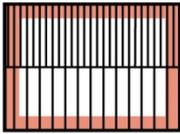
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I / U 6 „Warburger Straße“

- Pläne zum Entwurf
- Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

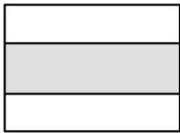
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) - Stand: Entwurf



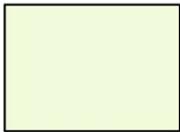
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ Gestaltungsplan – Legende



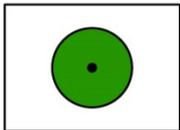
Vorschlag für neues Gebäude
mit Firstrichtung und geneigtem Dach



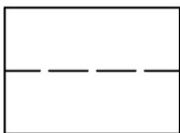
Private Verkehrsfläche



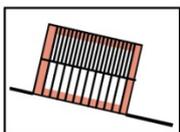
Private Grundstücksfläche



zu erhaltende Bäume



vorgeschlagene Grundstückseinteilung

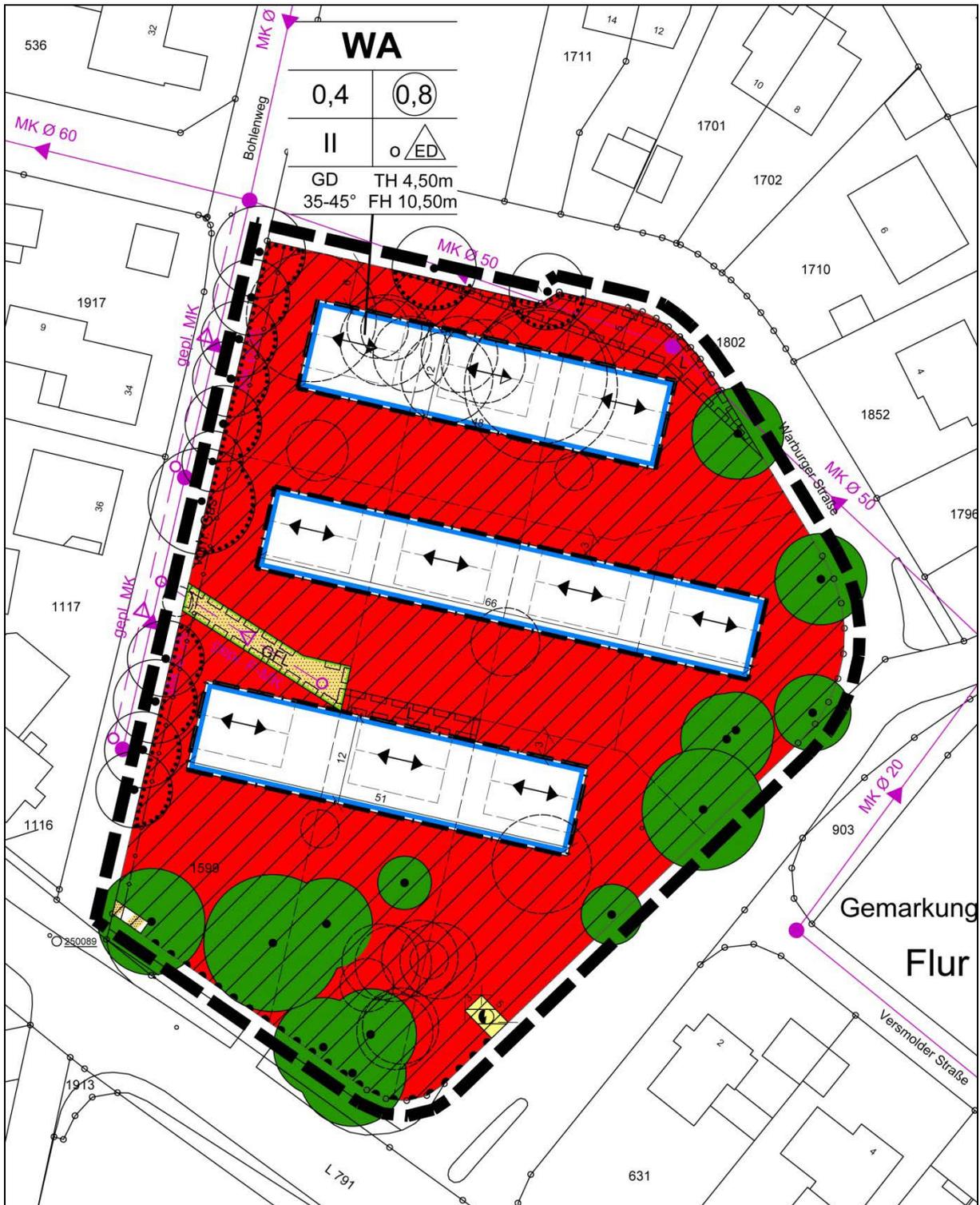


Bebauung mit erforderlichen Lärmschutzelementen

Hinweis:

Das mit einem * gekennzeichnete Buswartehaus ist nicht lagegenau.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“
 Nutzungsplan (ohne Maßstab) - Stand: Entwurf



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ Nutzungsplan – Legende

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH 4,50m maximale Traufhöhe in Metern

FH 10,50m maximale Firsthöhe in Metern

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

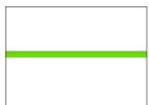


Baugrenze

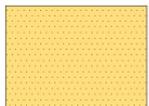


Hauptfistrichtung

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche (privat)

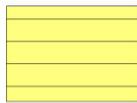


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Buswartehaus



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB und Führung unterirdischer Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Elektrizität

MK Ø 50

gepl. MK

gepl. P-MK

vorh. Gas

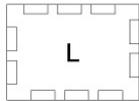
vorh. öffentlicher Mischwasserkanal

gepl. öffentlicher Mischwasserkanal

gepl. privater Mischwasserkanal

vorh. Gasversorgungsleitung

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

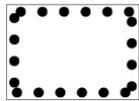


Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie privater Dritter (Anlieger) zur Erschließung der Baugrundstücke

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB



zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich

8. Sonstige Planzeichen

35-45° Dachneigung

GD Geneigtes Dach

z.B. 3 Maßzahl in Metern



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1599 Flurstücksnummer



Vorschlag Grundstückseinteilung



überplante Bäume



zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Füllschema der Nutzungsschablone

| WA | | Art der baulichen Nutzung | |
|--------|-----------|--|--|
| 0,4 | 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| II | o/ED | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| GD | TH 4,50m | Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| 35-45° | FH 10,50m | Dachform | Traufhöhe |
| | | Dachneigung | Firsthöhe |

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die Planunterlagen konnten vom 01.04.2016 bis einschließlich 02.05.2016 im Bauamt der Stadt Bielefeld und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Im Rahmen der Offenlegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Vorgetragene Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ berücksichtigt worden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 27.05.2014 und damit inhaltlich auf Telekommunikationslinien am Rande des Plangebiets hin. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung bzgl. ausreichender Trassen in Straßen / Gehwegen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien wird angeregt. Darüber hinaus werden zum Zweck einer koordinierten Hinweise auf eine Informations- und Anzeigepflicht der Bauausführenden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind inhaltlich für die Bauausführung relevant, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird der Bitte um Aufnahme einer textlichen Festsetzung bzgl. ausreichender Trassen in Straßen / Gehwegen zur Unterbringung von Telekommunikationslinien nicht gefolgt.

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regt an, zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung weitere mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld zu belastende Flächen festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. Die vom Einwender in der Stellungnahme auf einem Lageplan gekennzeichneten Flächen werden als mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

Die moBiel GmbH regt an, für das bestehende Buswartehaus eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Buswartehaus) festzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem künftigen barrierefreien Ausbau der Haltestelle möglich ist, dass das Buswartehaus näher zur Straße verlegt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. Das bestehende Buswartehaus wurde bereits im Bebauungsplannentwurf mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Buswartehaus) planungsrechtlich gesichert. Zur Satzungsfassung wird diese Fläche in Abstimmung mit dem zuständigen städtischen Fachamt von 4,00 x 1,75 m auf 8,00 x 4,00 m vergrößert, da diese größere Fläche nach dem aktuellen Bielefelder Standard für Wartungs- und Pfl-

maßnahmen benötigt wird. Das Planungsziel des Erhaltes des Buswartehauses wird hiervon nicht tangiert.

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung dienen der Verdeutlichung und Präzisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung und im Nutzungsplan sowie den textlichen Festsetzungen. Hiermit wird für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes eine Rechtssicherheit geschaffen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

Belange sozialer Infrastruktur

Die Ausführungen der Begründung werden in Pkt. 10.2 (Grundschule) an aktualisierte Angaben des zuständigen Fachamtes angepasst.

Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ausführungen zur Niederschlagswasserentsorgung in der Begründung (Pkt. 8.2) werden konkretisierend an Ausführung der Umweltbetriebe, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, angepasst.

Die Festsetzung von als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden entsprechend des aktuellen Planungsstandes angepasst, um die technische Grundstückerschließung zu sichern.

Die im Nutzungsplan dargestellten vorhandenen Kanalisationsverläufe sind an aktualisierte Angaben der städtischen Umweltbetriebe anzupassen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird der Bebauungsplan um einen Hinweis auf baulich-technische Schutzmaßnahmen gegen Eindringen von Grundwasser ergänzt.

Buswartehaus

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Buswartehaus) wird in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt von 4,00 x 1,75 m auf 8,00 x 4,00 m vergrößert, da diese größere Fläche nach dem aktuellen Bielefelder Standard für Wartungs- und Pflegemaßnahmen benötigt wird. Das Planungsziel des Erhaltes des Buswartehauses wird hiervon nicht tangiert.

Artenschutz

Die Festsetzungen zum Artenschutz bleiben inhaltlich unverändert, werden jedoch in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt konkretisiert.

Grundwassermessstellen

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich zwei Grundwassermessstellen. Diese werden im Bebauungsplan gekennzeichnet und dazu ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass diese Messstellen, sollten sie zurückgebaut werden, adäquat zu ersetzen sind und das Umweltamt der Stadt Bielefeld hierbei zu beteiligen ist.

Abwägung zu Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

| Ifd. Nr. | Name und Anschrift des Einwenders; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung |
|----------|---|---|---|
| 1 | Polizeipräsidium Bielefeld 04.05.2016 | Keine Anregungen oder Bedenken. | Keine Abwägung erforderlich. |
| 2 | Landesbetrieb Straßen NRW Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe 28.04.2016 | Keine Anregungen oder Bedenken. | Keine Abwägung erforderlich. |
| 3 | Bezirksregierung Detmold Dezer- nat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung 10.05.2016 | Keine Anregungen oder Bedenken. | Keine Abwägung erforderlich. |
| 4 | Deutsche Telekom Technik GmbH 18.04.2016 | Stellungnahme vom 27.05.2014 gilt weiterhin. In dieser wurde auf am Rande des Plangebietes gelegene Telekommunikationslinien hingewiesen und die Aufnahme einer textlichen Festsetzung bzgl. ausreichender Trassen in Straßen / Gehwegen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien angeregt. Darüber hinaus wurden zum Zweck einer koordinierten Bauausführung Hinweise auf eine Informations- und Anzeigepflicht der Bauausführenden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen gegeben. | Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 27.05.2014 sind inhaltlich für die Bauausführung relevant, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird der Bitte um Aufnahme einer textlichen Festsetzung bzgl. ausreichender Trassen in Straßen / Gehwegen zur Unterbringung von Telekommunikationslinien nicht gefolgt. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht. |

| Ifd. Nr. | Name und Anschrift des Einwenders; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung |
|----------|--|--|---|
| 5 | Unitymedia NRW GmbH 27.04.2016 | Keine Anregungen oder Bedenken. | Keine Abwägung erforderlich. |
| 6 | Stadtwerke Bielefeld GmbH 06.05.2016 | Belange werden von beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen insoweit berührt, dass weitere planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung getroffen werden müssen. Es wird angeregt, auf privaten Stichwegen (in beigefügter Anlage durch rote Färbung und Planzeichen gekennzeichnet) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. | Der Anregung zur Festsetzung weiterer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL) zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung wird gefolgt. Die vom Einwender in der der Stellungnahme beigefügten Anlage dargestellten Flächen werden als mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt. |
| 7 | moBiel GmbH 12.05.2016 | Verweis auf Stellungnahme vom 03.06.2014, in der die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes begrüßt wird. Anregung, für das bestehende Buswartehaus wie vorgesehen eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Buswartehaus) festzusetzen. Bei künftigem barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle ist es möglich, dass diese Fläche näher zur Straße bzw. Haltestelle verlegt wird. | Der Anregung wird gefolgt. Das bestehende Buswartehaus wird auch weiterhin in einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert. |