

Anlage

A1

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01
„Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“**

- Übersichtsplan, Bestandsplan, Gestaltungsplan und Nutzungsplan zum Vorentwurf
- Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Bestandsplan (ohne Maßstab)
Stand: Vorentwurf, August 2015



Bestandsplan Legende



Plangebietsgrenze



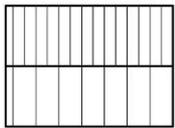
Private Grundstücksfläche



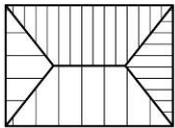
Öffentliche Grünfläche



Bestehendes Gebäude



Satteldach (SD)



Walmdach (WD)



Flachdach (FD)

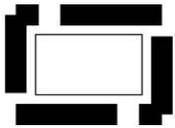
z.B. ||

Zahl der Vollgeschosse

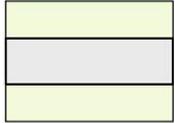
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Stand: Vorentwurf, August 2015



Gestaltungsplan Legende



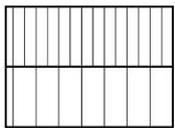
Plangebietsgrenze



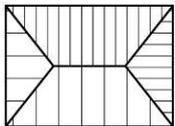
Private Grundstücksfläche mit Erschließungswegen



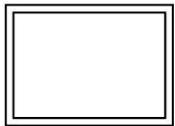
Bestehendes Gebäude



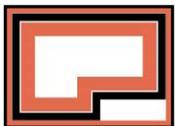
Satteldach (SD)



Walmdach (WD)

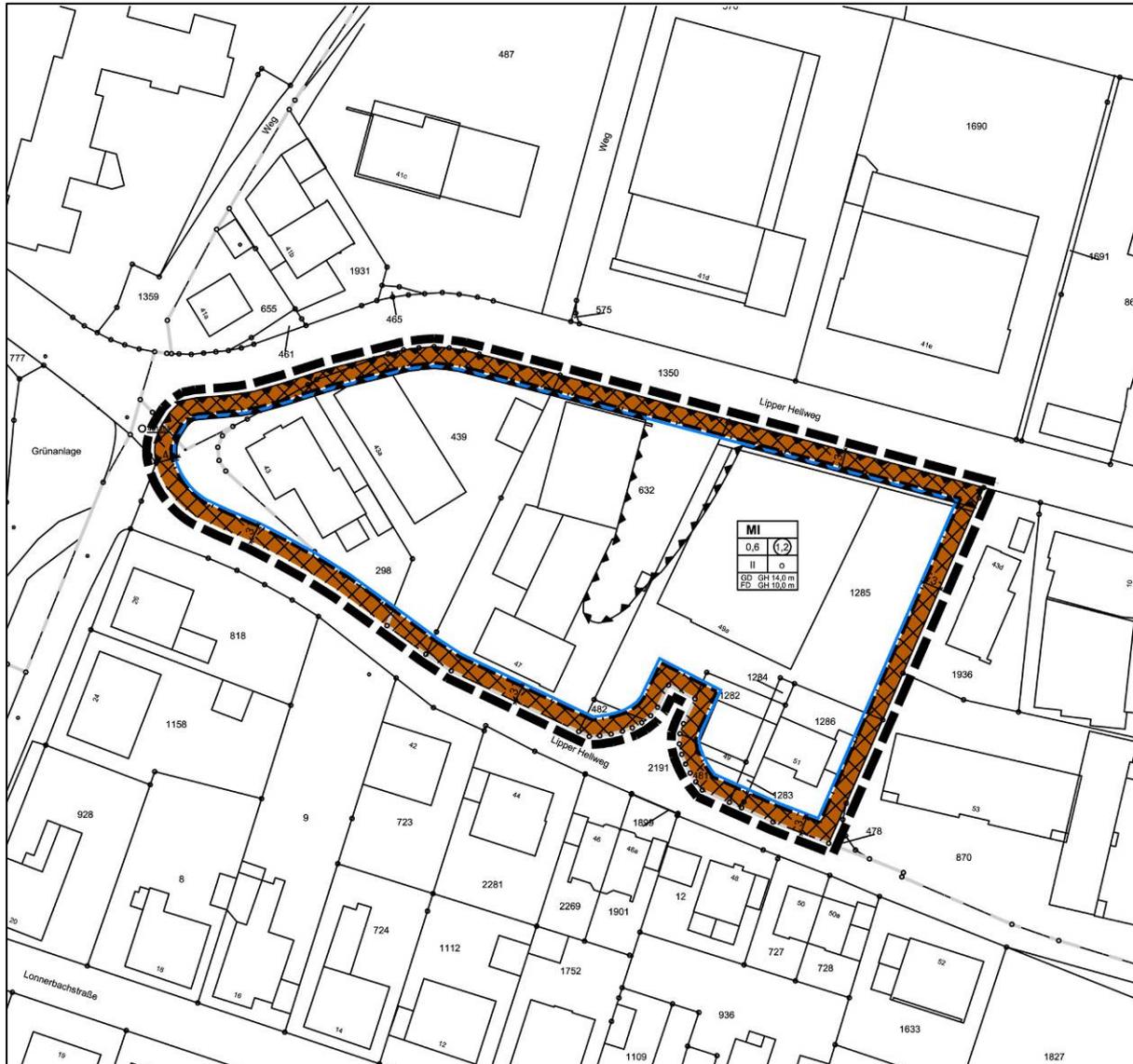


Flachdach (FD)



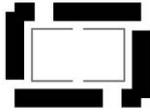
Geplantes Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss

Nutzungsplan (ohne Maßstab)
Stand: Vorentwurf, August 2015



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



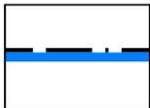
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

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

- 0,6 maximale Grundflächenzahl
- $\textcircled{1,2}$ maximale Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 10,0 m maximale Gebäudehöhe

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

- o offene Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MI		Art der baulichen Nutzung	
0,6	$\textcircled{1,2}$	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	o	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
GD	GH 14,0 m		
FD	GH 10,0 m		
		Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
		Dachform	Gebäudehöhe

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5. Sonstige Planzeichen

GD Geneigtes Dach

FD Flachdach

$\frac{3}{/}$ Maßzahl in Metern

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurgrenze

1285 Flurstücksnummer

Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Am 24.11.2015 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Aula der Osningschule die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 16.11.2015 bis einschließlich dem 04.12.2015 im Bauamt der Stadt Bielefeld, im Bürgeramt Filiale Hillegossen sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden. Im Folgenden werden die Äußerungen der Öffentlichkeit nach Themenbereichen geordnet und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung vorgebracht.

Erschließung / Verkehr:

Es wurde gefragt, von wo die Erschließung der geplanten Wohngebäude vorgesehen ist. Zudem wurde gefragt, wo Stellplätze angelegt werden sollen, ob hierfür auch der öffentliche Straßenraum vorgesehen ist und ob ein Durchgang vom südlichen Lipper Hellweg zu den geplanten Gebäuden entstehen wird. Abschließend wurde gefragt, ob die Parkmöglichkeiten in der Sackgasse im südlichen Abschnitt des Lipper Hellweges erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Die Grundstückszufahrt ist von dem nördlichen Teilabschnitt des Lipper Hellwegs geplant.
- Die Schaffung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist nicht geplant und auch nicht erforderlich, da die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage angelegt werden sollen. Aufgrund der geplanten Bebauung mit 20 Wohnungen und der geplanten Tiefgarage ist nicht von einer Verschärfung der verkehrlichen Situation auszugehen.
- Ein Zuwegung von Süden ist grundsätzlich möglich. Die Vorhabenplanung für den östlichen Teilbereich des Plangebietes soll jedoch von Norden erschlossen werden (Tiefgaragenzufahrt im Nordosten des Plangebietes).
- Die angesprochene Sackgasse liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Ein planerischer Zugriff für Veränderungen der dortigen Stellplatzsituation ist nicht vorhanden.

Zahl der Wohnungen:

Der Presse war im Nachgang der Sitzung der BV Stieghorst vom 24.09.2015 zu entnehmen, dass die Errichtung von 40 Wohnungen auf der Fläche des ehemaligen Holzbaubetriebes geplant sei. In der Präsentation im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins wurden lediglich 20 Wohnungen genannt. Es wurde gefragt, welche Zahl korrekt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Der erwähnte Pressebericht (NW vom 26./27.09.2015) ist nicht korrekt. Die Planung beinhaltet vier Gebäude mit jeweils fünf Wohnungen, sodass in Summe 20 Wohnungen geplant sind.

Fortbestand vorhandener Gewerbebetriebe:

Es wurde gefragt, ob die Gefahr besteht, dass vorhandene Betriebe von Wohnnutzung verdrängt werden und sich das Plangebiet zu einem normalen Wohngebiet verändert. Konkret wurde gefragt, ob der Fortbestand des Betriebes für Gießerei- und Modellbaubedarf, der

direkt westlich an die für Wohnbebauung vorgesehene Fläche angrenzt, durch die Planung gefährdet ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines Mischgebietes geplant. Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Ein komplettes „Umkippen“ des geplanten Mischgebietes in Richtung eines Wohngebietes ist planungsrechtlich nicht möglich, da ein Mischgebiet auch immer eine Nutzungsmischung beinhalten muss. Die Verträglichkeit des Nebeneinanders des Betriebes für Gießerei- und Modellbaubedarf wurde gutachterlich untersucht und ist gegeben (hierzu wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Thema Immissionsschutz verwiesen - siehe Anlage D zur Beschlussvorlage).

Versiegelung:

Es wurde gefragt, wie hoch der zu erwartende Versiegelungsgrad ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Für das Mischgebiet ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 geplant. 60 % des jeweiligen Baugrundstückes können hiernach von baulichen Anlagen überdeckt werden. Die GRZ von 0,6 darf für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, den zugehörigen Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO auf bis zu 0,8 überschritten werden. Dies entspricht den für Mischgebieten genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO.

Spielplatzbedarf:

Es wurde gefragt, ob durch die Planung ein Spielplatzbedarf ausgelöst wird und wenn ja, wie dieser gedeckt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

- In der vom städtischen Fachamt erstellten Spielflächenbedarfsermittlung befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Untersuchungsraumes 483. Dieser ist derzeit mit einem Deckungsgrad an Spielflächen von 99,9 % ausreichend versorgt. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird jedoch ein zusätzlicher Bedarf an öffentlicher Spielfläche entstehen. Zur Aufwertung einer Spielfläche innerhalb desselben Untersuchungsraumes ist daher durch den Investor eine Abstandszahlung zu leisten, die im weiteren Verfahren ermittelt wird.

Sozialer Wohnungsbau:

Es wurde gefragt, ob in dem Plangebiet die Errichtung von sozialem Wohnraum vorgesehen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Die Vorhabenplanung sieht keine Errichtung von sozialem Wohnraum vor. Nach dem Ratsbeschluss vom 25.06.2015 wird bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen für die Mehrfamilienhausbebauung privater Grundstücke im Innen- und Außenbereich (mit mehr als 20 Wohnungen) für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau eine Quote von mindestens 25 % aller erstellten Nettowohnflächen festgesetzt. Die Vorhabenplanung mit 20 Wohnungen ist hiervon nicht betroffen.

Bautätigkeit:

Es wurde gefragt, wann mit einem Baubeginn zu rechnen ist und ob der vorhandene Höhenunterschied zwischen den Grundstücken des Betriebes für Gießerei- und Modellbaubedarf und dem ehemaligen Holzbaubetrieb erhalten bleiben soll. Zudem wird angeregt, das Grundstück für die Bautätigkeiten nur von Norden zu erschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Konkrete Angaben zum Zeitpunkt des Baubeginns sind nicht verlässlich möglich. Zunächst ist der Entwurf der Bebauungsplanänderung zu erstellen und anschließend die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
- Regelungen zur Baustellen-Erschließung können nicht durch Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung, sondern durch anschließende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger erfolgen.
- Der östliche Teilbereich des Geltungsbereiches (ehemaliger Holzbaubetrieb) liegt höher als das westlich angrenzende Betriebsgrundstück. Dieser Höhenunterschied soll beibehalten werden.

Anregungen und Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vorgetragene Äußerungen 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ berücksichtigt worden.

Die Unitymedia NRW GmbH äußert keine Anregungen oder Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Versorgungsanlagen der Einwenderin vorhanden sind und grundsätzliches Interesse an einer Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes besteht. Daher wird um erneute Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Unitymedia NRW GmbH im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.

Die Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld GmbH (WEGE) äußert bedauern, dass gewerbliche Bauflächen zugunsten einer als Mischgebietsfläche kaschierten Wohnnutzung zurückgenommen werden, ohne dass an anderer Stelle gewerbliche Bauflächen ersatzweise zur Verfügung gestellt werden. Die Einwenderin geht davon aus, dass die noch verbleibenden Gewerbebetriebe nach Abschluss des Planverfahrens aufgegeben und auch dort eine Umwandlung zu Wohnnutzung angestrebt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Planung handelt es sich nicht um ein als Mischgebiet kaschiertes Wohngebiet. Das Plangebiet soll bewusst als Mischgebiet einen Puffer zwischen dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet und dem südlich gelegenen Wohngebiet schaffen. Ein Heranrücken des südlichen Wohngebietes an das nördliche Gewerbegebiet ist aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange nicht sinnvoll und daher auch nicht Planungsziel. Aufgrund des bereits heute vorhandenen Gebietscharakters eines Mischgebietes ist die planungsrechtliche Festsetzung eines solchen in diesem Fall sinnvoll, zumal eine uneingeschränkte Ausnutzbarkeit der Fläche als Gewerbegebiet aufgrund der räumlichen Nähe zu vorhandenen Wohnnutzungen in-

nerhalb des Geltungsbereiches und zu dem südlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht möglich sein würde.

Es bestehen keine Anzeichen für die Annahme, dass in einem schleichenden Prozess ein Wohngebiet entwickelt werden soll. Der vorhandene Gebietscharakter und die Lage zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und dem Wohngebiet im Süden sind prädestiniert für die Festsetzung und Entwicklung eines Mischgebietes (Pufferfunktion zwischen nördlichem Gewerbegebiet und südlichem allgemeinen Wohngebiet; Fortführung des östlichen Mischgebietes).

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Plangebiet Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden sind. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen gewährleistet und die Aufwendungen der Telekom dabei so gering wie möglich gehalten werden. Konkrete Maßnahmen sollen daher auf die vorhandenen Tk-Linien abgestimmt werden, sodass eine Veränderung / Verlegung vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Tk-Linien nicht beschädigt werden und der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Tätigkeiten über Lage der Tk-Linien informieren und die Kabelschutzanweisung der Telekom beachten. In allen Verkehrswegen sind ausreichende Trassen für mögliche Netzerweiterungen vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Tk-Infrastruktur ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem der Stellungnahme beigefügten Plan ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Hausanschlussleitungen vorhanden sind. Die Hinweise sind inhaltlich für die Bauausführung relevant, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Die moBiel GmbH gibt Hinweise zur „gute[n] Anbindung des Plangebietes an das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs“. Es werden Angaben zu erreichbaren Haltestellen, den dort nutzbaren Stadtbahn- und Buslinien sowie ergänzenden Angeboten in Sieker (Park + Ride, Bike + Ride, Carsharing, greenstation) gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Entwurfsbegründung um Informationen zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt.

Die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, hat keine Bedenken gegen die Planung. Da bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird die Aufnahme eines Hinweises bzgl. des Umgangs mit kultur- oder bodengeschichtlichen Bodenfunden angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit kultur- oder bodengeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH weist darauf hin, dass die Belange der Energie- und Wasserversorgung von der Planung berührt werden. Zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung wird angeregt, im nordwestlichen und südwestlichen Randbereich des Plange-

bietes mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld zu belastende Flächen festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt und die in dem der Stellungnahme beigefügten Plan gekennzeichneten Flächen als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen“ im Bebauungsplan dargestellt.

Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der städtischen Fachämter gemäß § 4 (1) BauGB

Die städtischen Fachämter wurden mit Schreiben vom 14.01.2016 gebeten, eine Stellungnahme zu der Planung bis einschließlich dem 29.01.2016 abzugeben. Vorgetragene Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ berücksichtigt worden. Aufgrund dieser Berücksichtigung sind die Planunterlagen an den folgenden Stellen geändert worden:

- Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (vorhandene Leitungs-/Kanaltrassen)
- Kennzeichnung der Teilfläche, für die Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind sowie der Grundstücksfläche des ehemaligen Holzbaubetriebes, für die bei Rückbau des baulichen Bestandes sowie der Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken Hinweise zu beachten sind
- Sicherung des Betriebes im MI2 über eine Fremdkörperfestsetzung und Ausschluss von Außenwohnbereichen sowie Wohn- und Schlafräumen im durch den Zu- und Abgangsverkehr des Betriebes im MI2 höher als mischgebietstypisch lärmbelasteten Bereiches
- Ausschluss von Nutzungen mit höherer Frequenz an Zu- und Abgangsverkehr (Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe)
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen oder Hinweisen:
 - Baulicher Überflutungsschutz
 - Umgang mit kultur- oder bodengeschichtlichen Bodenfunden
 - Privatrechtliche Regelung der Grundstückerschließung bei Grundstücksteilungen
 - Beidseitiger Schutzstreifen von 2,50 m an Kanaltrassen
 - Fachkundige Prüfung von abzubrechenden Gebäuden auf Quartiernutzung durch planungsrelevante Arten
 - Stellplatzbegrünung
 - Gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche und Begrenzung von zulässigen Zufahrten auf eine Breite von 6,00 m je Baugrundstück
- Inhaltliche Ergänzung der Entwurfsbegründung zu folgenden Themen
 - Auswirkungen der Planung auf den Schuleinzugsbereich
 - Schmutzwasserentsorgung / Niederschlagswasserentsorgung
- Redaktionelle Fortschreibung der Planunterlagen

ANHANG: Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin

Bauamt, 25.11.2015, 3208
600.12

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ (*) am 24.11.2015 in der Aula der Osningsschule, Neue Straße 13-15**

Beginn: 18.05 Uhr
Ende: 18.40 Uhr

Teilnehmer:

Herr Schäffer	Bezirksbürgermeister Heepen
Herr Fritz	Planungsbüro Drees & Huesmann Planer
Herr Hunger	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt

ca. 25 interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Projektentwickler/Investor

Herr Schäffer eröffnet den Termin und stellt die Vertreter des Büros und der Verwaltung vor.

Herr Fritz stellt die Planung mittels Beamerpräsentation vor. Dabei zeigt er u.a. den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens, weist auf den aktuellen Verfahrensstand und die Möglichkeiten der Beteiligung jetzt und zum Entwurf hin. Er erläutert die vorgesehene Mischgebietsausweisung und geht auf die Bestandssituation ein.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

- Themenkomplex Verkehr, Stellplätze und Zufahrt

Auf eine entsprechende Frage beschreibt Herr Fritz, dass die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage von Norden aus erfolgen soll. Weiterhin erklärt er, dass nicht bekannt ist, dass im öffentlichen Raum Parkplätze geschaffen werden sollen. Die notwendigen Stellplätze für die neue Wohnbebauung werden in einer Tiefgarage geschaffen. Herr Hunger ergänzt, dass kein Ausbau der öffentlichen Straßen vorgesehen ist, er verweist auf den Stellplatzschlüssel gemäß Bauordnung und erwartet angesichts der kleinteiligen Bebauung keine Verschärfung der Situation.

Bezüglich eines Durchgangs von der Sackgasse zum Gebäude erklärt Herr Fritz, dass ein solcher wohl möglich sein sollte.

- Themenkomplex Festsetzungen

Herr Fritz legt auf eine Frage zu angeblich 40 geplanten Wohneinheiten dar, dass hier 20 Wohneinheiten geplant sind.

Der Inhaber des Gießerei- und Modellbaubedarfs sieht sich zukünftig von Wohnbebauung umgeben und befürchtet eine Verdrängung seines Betriebes und die Schaffung eines Wohngebietes. Herr Fritz führt aus, dass hierfür eine erneute Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wäre. Herr Hunger ergänzt, dass durch die Festsetzung eines Mischgebietes die Belange des Gewerbes dahingehend berücksichtigt sind, dass hier geringere Schutzansprüche innerhalb eines Mischgebiets anstelle eines allgemeinen Wohngebiets bestehen.

Bezüglich der im Gestaltungsplan (Vorentwurf) grün angelegten Flächen beschreibt Herr Fritz, dass im Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 60% der Flächen versiegelt werden können, eine Überschreitung bis auf 80% ist möglich, die übrigen Flächen bleiben dann unversiegelt.

Zum Thema Spielplatzbedarf ist nach Angaben von Herrn Fritz die Stellungnahme des städtischen Umweltamtes abzuwarten, im Verfahren wird der Spielplatzbedarf routinemäßig geprüft. Herr Hunger verweist darauf, dass die Antwort zum Entwurf des Bebauungsplanes vorliegt.

Herr Hunger legt auf eine Frage bezüglich sozialen Wohnungsbaus dar, dass der Bebauungsplan die Nutzungsstruktur nicht festlegen soll. Der Investor erklärt, dass kein sozialer Wohnungsbau errichtet wird.

- Themenkomplex Baubeginn und -ausführung

Auf die Frage zum Baubeginn erläutert Herr Hunger, dass zunächst das Planungsrecht zu schaffen ist, hierzu wird ein nächster Schritt im ersten Quartal 2016 angestrebt, später wird dann der Satzungsbeschluss zu fassen sein.

Bezüglich der Inanspruchnahme der Sackgasse für die Bautätigkeit erklärt Herr Fritz, dass das nicht durch den Bebauungsplan sondern nur informell geregelt werden kann.

Ein Anwohner weist auf den bestehenden erheblichen Höhenunterschied im Gebiet hin. Der Investor erklärt, dass dieser beibehalten werden solle.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, schließt Herr Schäfer den Termin.

I.A.

Pfeiffer