

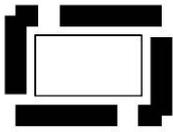
Anlage

A2

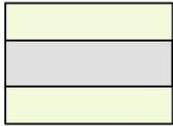
**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01
„Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“**

- Gestaltungsplan und Nutzungsplan zum Entwurf
- Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Gestaltungsplan Legende



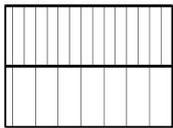
Plangebietsgrenze



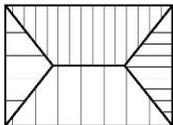
Private Grundstücksfläche mit Erschließungswegen



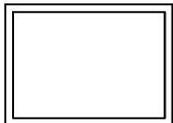
Bestehendes Gebäude



Satteldach (SD)



Walmdach (WD)



Flachdach (FD)

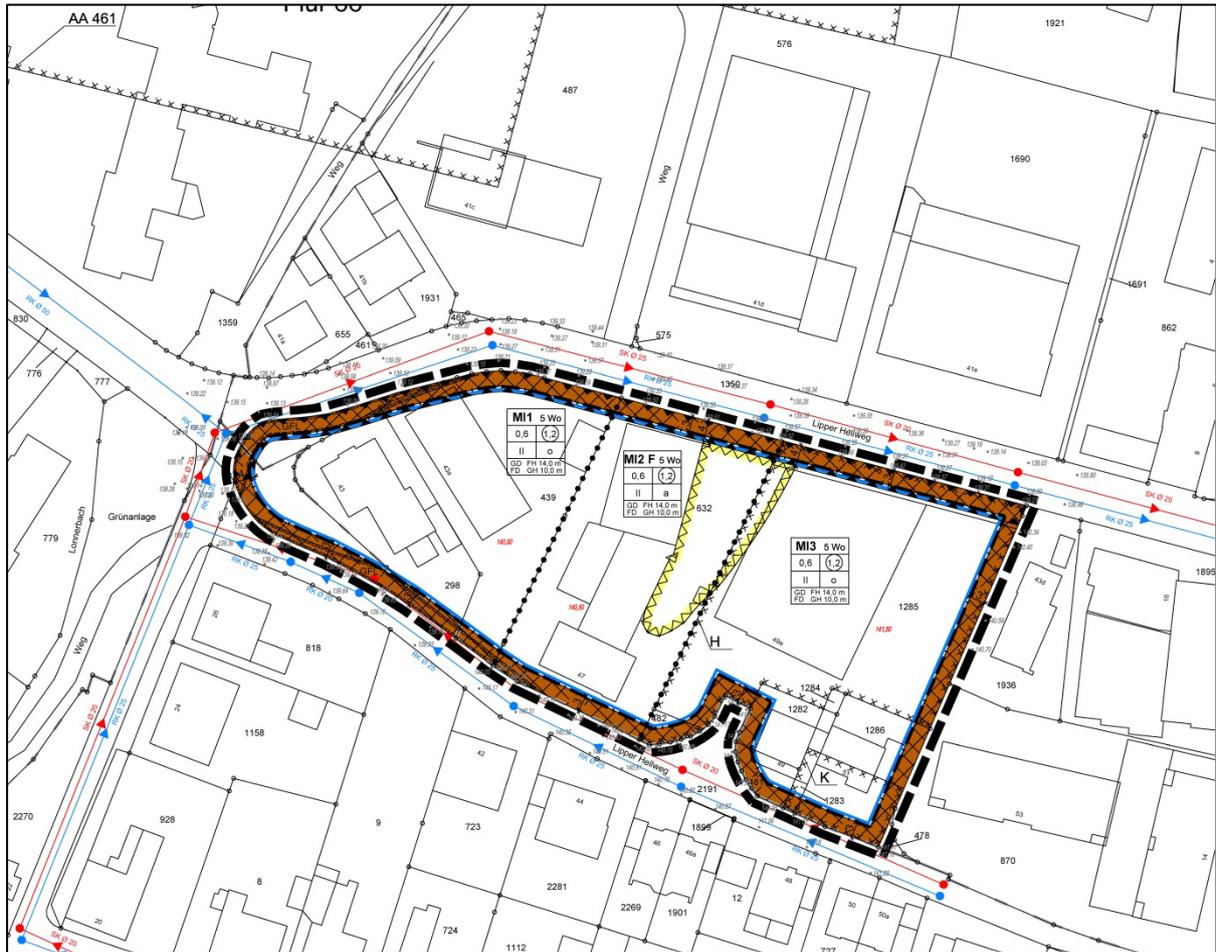


Geplantes Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss



Lage der geplanten Tiefgarage

Nutzungsplan (ohne Maßstab)
 Stand: Entwurf, Dezember 2016



Nutzungsplan Legende

0. Abgrenzungen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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



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



Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO

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

- 0,6 maximale Grundflächenzahl
- (1,2) maximale Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 14,0 m maximale Firsthöhe
- 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
- a abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

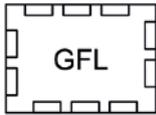
- 5 Wo maximal 5 Wohnungen pro neu zu errichtendem Wohngebäude

Füllschema der Nutzungsschablone

MI1	5 Wo
0,6	(1,2)
II	o
GD FH 14,0 m	
FD GH 10,0 m	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	First- / Gebäudehöhe

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



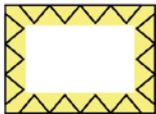
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

6. 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



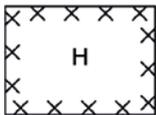
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7. Baurecht gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB

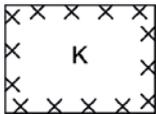


Aufschiebend bedingtes Baurecht (Baurecht auf Zeit)

8. Kennzeichnungen



Stoffliche Belastung durch ehemaligen Holzbaubetrieb



Bereich mit potenzieller Kampfmittelbelastung



Altablagerung (AA 461)



Altstandort (AS 212)



vorh. öffentlicher Schmutzwasserkanal



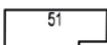
vorh. öffentlicher Regenwasserkanal

9. Sonstige Planzeichen

GD Geneigtes Dach

FD Flachdach

$\frac{3}{\text{---}}$ Maßzahl in Metern

 vorhandene Bebauung

 vorhandene Flurstücksgrenze

 vorhandene Flurgrenze

1285 Flurstücksnummer

z.B. • 141,50 Vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhenull (NHN)
(Einmessung: Hülsmann / Braune öbVI, Detmold, März 2016)

z.B. 141,50 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhenull (NHN)

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

Die Planunterlagen konnten vom 24.02.2017 bis einschließlich 27.03.2017 im Bauamt der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden. Während dieser Offenlegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Vorgebrachte Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind entsprechend den nachstehenden Abwägungsergebnissen 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 bzw. nicht berücksichtigt worden.

Die Bezirksregierung Detmold weist darauf hin, dass bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG zu stellen ist. Dies gelte auch für Bebauungspläne auf der Grundlage des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren, Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die Erforderlichkeit einer landesplanerischen Anfrage wird zur Kenntnis genommen. Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 (1) LPlG wurde bei der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 11.11.2015 gestellt. Mit Schreiben vom 06.01.2016 teilt die Bezirksregierung mit, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung bestehen. Diese Information wird der Planbegründung hinzugefügt.

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. Eine erneute Beteiligung im laufenden Bauleitplanverfahren wird jedoch nicht erfolgen, da das zweistufige Teilnahmeverfahren bereits durchlaufen wurde und als nächster Verfahrensschritt die Beschlussfassung zur Satzung erfolgen soll.

Die moBiel GmbH verweist auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene und weiterhin gültige Stellungnahme, in der Hinweise zur ÖPNV-Anbindung des Plangebietes, zu erreichbaren Haltestellen, den dort nutzbaren Stadtbahn- und Buslinien sowie ergänzenden Angeboten in Sieker (Park + Ride, Bike + Ride, Carsharing, greenstation) gegeben werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf weiterhin gültige Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen: Siehe Anlage A1, Seite 11.

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH weist darauf hin, dass eine Fernwärmeversorgung im Plangebiet aufgrund des (basierend auf den Vorschriften der EnEV 2016) gesunkenen Jahreswärmebedarfes von Neubauten nicht die geforderte Wirtschaftlichkeit erreicht. Daher wird angeregt, die beiden letzten Sätze im ersten Absatz in Punkt 9.3 der Begründung (Anlage D) zu streichen („Ein Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz ist derzeit noch in Prüfung. Sofern ein Anschluss an das Fernwärmenetz technisch möglich ist, soll dieser hergestellt werden.“)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die zitierte Stelle in der Planbegründung wird nicht ersatzlos gestrichen, sondern der Sachverhalt gemäß Stellungnahme der Stadtwerke angepasst: „Bezüglich eines Anschlusses des Plangebietes an das Fernwärmenetz haben Abstimmungen mit den Stadtwerken Bielefeld ergeben, dass ein Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz aufgrund der Vorschriften der EnEV 2016, nach denen der Jahreswärmebedarf von Neubauten nochmals gravierend gesunken ist, keine Wirtschaftlichkeit mehr erreicht.“

Die Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH (WEGE) lehnt eine Umwandlung des Gewerbegebietes in das geplante Mischgebiet ab, da die Umplanung ausschließlich zum Ziel habe, anstelle des aufgegebenen Gewerbebetriebes Wohnen in hoher Verdichtung auszuweisen. Dies gereiche zum Nachteil des bestehenden Gewerbes, da die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechtes (und die Ausführungen in Anlage D, Ziffer 7) die Betriebe einschränken würde, da Betriebserweiterungen, die zu einem verstärkten Emissionsverhalten führen, nicht zulässig wären. Diese Einschränkung habe es bislang nicht gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das schalltechnische Gutachten führt hinsichtlich des gewerblichen Betriebes, für dessen Betriebsbereich in dem Bebauungsplan die Fremdkörperfestsetzung getroffen wird, wie folgt aus: „In diesem Zusammenhang möchten wir anmerken, dass sich südlich der Firma [...] ein Wohngebiet befindet, welches per Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden ist. [...] Bei einer GE-typischen Betrachtung [wären dort] tags und nachts Geräuschimmissionen oberhalb der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (55 / 40 dB(A) tags / nachts) zu verzeichnen. D.h., dass die Gewerbebetriebe am Lipper Hellweg schon derzeit in ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt werden und zwar durch das vorhandene allgemeine Wohngebiet.“

Mit der Fremdkörperfestsetzung wird im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt, dass keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte innerhalb des Plangebietes geschaffen werden und der vorhandene Betrieb in seiner derzeitigen immissionsschutzrechtlichen Wirkung weiterhin betrieben werden kann. Mit der Bebauungsplanänderung und der darin geplanten Festsetzung eines Mischgebietes wird das Emissionsverhalten des Betriebes somit nicht weiter eingeschränkt.

Die Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH (WEGE) vertritt darüber hinaus die Auffassung, dass die Planung ein erster Schritt zu einer vollständigen Umwandlung von Gewerbe in Wohnen bedeutet. Wohnen schein deutlich lukrativer zu sein. Zudem habe der Standort eine hohe Lagegunst für eine gewerbliche Nutzung wie Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die gerade in dem Bereich nachgefragt werden. Diese Chance werde mit der Planung vertan. Die gute ÖPNV-Anbindung des Plangebietes wird in diesem Zusammenhang ebenfalls herausgestellt.

Darüber hinaus wird die Vermutung geäußert, dass in einigen Jahren mit weiteren Planverfahren eine weitere Umwandlung des Plangebietes Richtung eines Wohngebietes erfolgen wird und das nördlich angrenzende Gewerbegebiet dann in Richtung eines Mischgebietes entwickelt werden wird, mit der Begründung, dass lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung:

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 allgemeinem Wohngebiet). Die Planung steht der Entwicklung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen zudem nicht entgegen, da diese Nutzungen in dem Festsetzungskatalog zur Art der baulichen Nutzung als allgemein zulässig geführt werden. Die nördlich des Plangebietes gelegenen Bereiche unterliegen einer gewerblichen Gebietsprägung, was einen deutlichen Unterschied zu dem mischgebietstypisch genutzten Plangebiet darstellt. Da dieser mischgebietstypische Ansatz in dem nördlichen Gewerbegebiet gänzlich fehlt, ist das Einsetzen eines schleichenden Prozesses in Richtung eines Misch- oder Wohngebietes nicht absehbar. Dies wird dadurch gestützt, dass es in der jüngeren Vergangenheit einen Bauantrag zur Umnutzung eines gewerblichen Gebäudes nördlich des Plangebietes zu Wohnzwecken gegeben hat, der aufgrund des dort festgesetzten Gewerbegebietes abgelehnt worden ist.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene und weiterhin gültige Stellungnahme, in der auf vorhandene Telekommunikationslinien (Tk-Linien) hingewiesen und ausgeführt wird, dass der Bestand und Betrieb der vorhandenen Tk-Linien gewährleistet und die Aufwendungen der Telekom hierfür so gering wie möglich gehalten werden müssen. Darüber hinaus wurden Hinweise zu erforderlichen Maßnahmen im Vorfeld und während der Bauausführung gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen: Siehe Anlage A1, Seite 11.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der städtischen Fachämter gemäß § 4 (2) BauGB

Die städtischen Fachämter wurden mit Schreiben vom 09.02.2017 gebeten, eine Stellungnahme zu der Planung bis einschließlich dem 27.03.2017 abzugeben. Vorgebrachte Stellungnahmen 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:

- Die Böschungsoberkante an der Nordgrenze im Flurstück 1285 (Lipper Hellweg 49a) ist im Bestandsplan und im Nutzungsplan gemäß Katastergrundlage bislang als durchgezogene Linie dargestellt. Diese Böschungsoberkante wird zum Satzungsbeschluss als gestrichelte Linie dargestellt, um eine Unterscheidung von den Flurstücksgrenzen zu ermöglichen.
- Anpassung der Planbegründung
 - an die aktualisierten Ausführungen des Amtes für Schule bzgl. Auswirkungen der Planung auf den Schuleinzugsbereich / die Schulentwicklungsplanung
 - um Informationen zum Spielflächenbedarf bzw. der vom Projektentwickler zu leistenden Abgeltungszahlung
- Konkretisierung der Festsetzung zur Gestaltung der Vorgartenflächen (Ausschluss von Steingärten → Die Vorgartenflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen)