

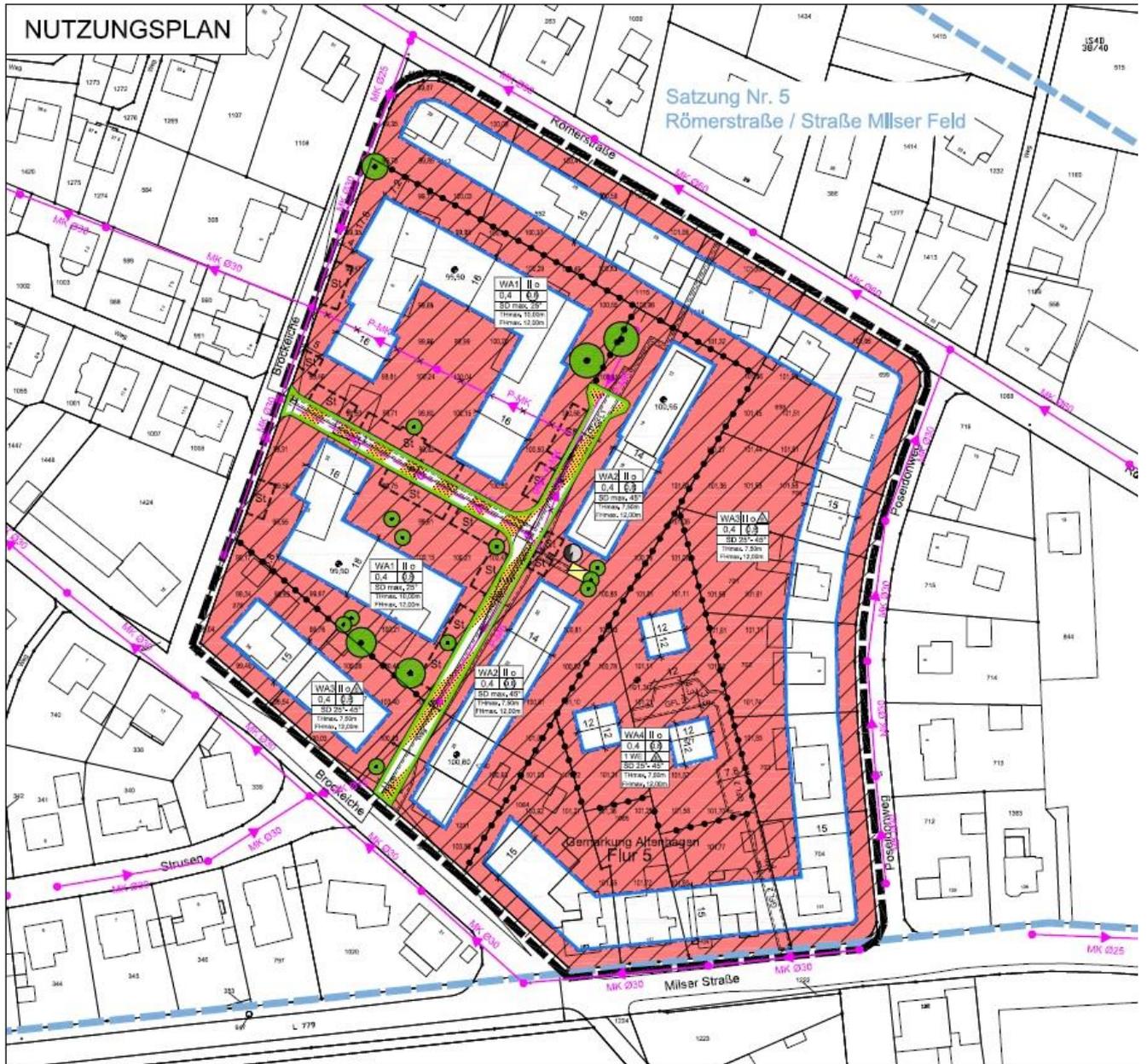
Anlage:

A2	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand Oktober 2017) <ul style="list-style-type: none">- Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung)- Auswertung der Offenlage: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
-----------	--

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“

- Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Entwurf



Prüfungsergebnis

mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung über Stellungnahmen

I. aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

II. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Auswertung des Beteiligungsverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 27.06.2017 die o.g. Bebauungsplanaufstellung als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

I. Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB

Die Planunterlagen wurden vom 28.07.2017 bis einschließlich dem 04.09.2017 öffentlich ausgelegt. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde vom 28.07.2017 bis einschließlich 04.09.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Die Übersicht der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Die Änderungsvorschläge der Behörden und städtischen Fachämter gemäß § 4 (2) BauGB werden unter Punkt A 2.3 (siehe Seite A9) wiedergegeben.

A 2.1 Auswertung der Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB – schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Einwender Datum der Einwendung	Anregungen aus der Öffentlichkeit (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Einwender 1 Schreiben vom 19.08.2017	<p>Der Eigentümer des Flurstückes 671 legt Einspruch gegen die geplante Stichstraße zu Flurstück 1085 ein.</p> <p>Ferner sieht er Probleme, in Anbetracht seines 1.800 m² großen Grundstückes, bei einer Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern, diese in Anbetracht der heutigen Preise anbieten zu können.</p>	<p>Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll der gemeinsamen und damit flächensparenden sowie wirtschaftlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteilflächen der Flurstücke 671 und 1085 dienen.</p> <p>Es ist nicht geplant, im Zuge der nordöstlich hiervon geplanten Baumaßnahmen eine Stichstraße umzusetzen. Dies wäre aufgrund der Besitzverhältnisse auch nicht möglich und steht ferner nicht in Zusammenhang mit dem dort angestrebten Bauvorhaben.</p> <p>Es wird lediglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert, um eine rückwärtige Bebauung in der Zukunft zu ermöglichen. Jedes Baugrundstück muss verkehrlich und technisch erschlossen werden. Ohne dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist eine bauliche Nutzung somit nicht möglich.</p> <p>Sofern Grundstücke Dritter hierüber mit erschlossen werden, sind zusätzliche Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern notwendig.</p> <p>Das Flurstück 1085 ist insgesamt rund 2.200m² groß. Unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes ergeben sich rund 700m² große neue Baugrundstücke. Dies ist der städtebaulichen Situation im Umfeld, die geprägt ist von Einzelhäusern auf relativ großen Baugrundstücken, angemessen. Die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte sind auch am Grundstücksmarkt vermarktbar.</p>

Nr.	Einwender Datum der Einwendung	Anregungen aus der Öffentlichkeit (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ergänzend hierzu über die Anwaltskanzlei Wendt, Thäter und Öpping</p> <p>Schreiben vom 04.09.2017</p>	<p>Die Kanzlei trägt zu den Festsetzungen auf dem betreffende Grundstück weitere Gesichtspunkte vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für den Bereich WA5 sollen in der Satzungsfassung maximal zwei statt eine Wohneinheiten je Gebäude als zulässig festgesetzt werden. Hierdurch soll das Nachverdichtungspotential besser ausgeschöpft werden. 2. Es wird angeregt, die Baugrenzen im Bereich WA5 dahingehend zu erweitern, dass Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 12 x 18 Metern errichtet werden können. 	<p>Zu 1.</p> <p>Der betreffende Bereich wird nunmehr als WA-4 –Gebiet festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet.</p> <p>Bislang bestehen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen im WA-4 keine Bebauungsmöglichkeiten. Durch die Planung werden daher die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes bereits deutlich verbessert.</p> <p>Im Bestand der Straßenrandbebauung sind keine Doppelhäuser vorhanden und eine Festsetzung solcher, stellt auch kein städtebauliches Ziel für den Bereich dar. Die rückwärtige Bebauung soll sich hieran orientieren und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Eine weitere Verdichtung mit 2 Wohneinheiten oder Doppelhäusern pro Grundstück ist deshalb städtebaulich an dieser Stelle nicht wünschenswert.</p> <p>Zu 2.</p> <p>Es ist in dem betreffenden Bereich eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern angestrebt und verträglich. Dies soll über die dargestellten überbaubaren Bereiche erreicht werden.</p> <p>Die 12 m x 12 m breiten Baufenster bieten aus städtebaulicher</p>

Nr.	Einwender Datum der Einwendung	Anregungen aus der Öffentlichkeit (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>3. Es wird angeregt, dass die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt werden, dass auch im WA5 Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die Baugrenzen des Grundstücks nicht überschreiten.</p>	<p>und wirtschaftlicher Sicht eine ausreichend große und flexible überbaubare Fläche, um Einzelhäuser herzustellen.</p> <p>Aus den vorstehenden Gründen werden die genannten Baufenster nicht auf das vorgeschlagene Maß erweitert.</p> <p>Zu 3.</p> <p>Eine Bebauung durch Stellplätze, Carports und Garagen wird außerhalb der Baufenster nur ausnahmsweise zugelassen, da an dieser Stelle im WA-4 möglichst wenig zusätzliche Fläche versiegelt werden soll. Die getroffene Festsetzung mit der Ausnahmeregelung ist ausreichend flexibel und war bereits Bestandteil der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Anregung zu Punkt 3 ist in dem Fall gegenstandslos.</p> <p>Den Anregungen wird <u>nicht</u> gefolgt.</p>

A 2.2 Auswertung der Äußerungen aus der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB – schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Einwender Datum der Einwendung	Stellungnahme der Behörden (inhaltliche Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.7	Bezirksregierung Detmold 25.08.2017	Die Unterlagen wurden bzgl. Immissionsschutz, kommunalem Abwasser, Agrarstruktur und allgemeiner Landeskultur geprüft. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH 02.08.2017	Die Telekom hat auf ihre Stellungnahme aus Dezember 2016 hingewiesen. Diese Stellungnahme gilt weiter.	Die Telekom hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Dezember 2016 eine Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf abgegeben. Soweit erforderlich wurden die vorgetragene Belange im Verfahren bereits berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend angepasst. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.
2.11	Unitymedia NRW GmbH 28.01.2016	Es wird darauf hingewiesen, dass Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH im Planbereich liegen und ein Interesse seitens des Unternehmens besteht, das Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Eine weitere Beteiligung wird seitens des Trägers gewünscht.	Zurzeit besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Soweit erforderlich wird die Unitymedia NRW GmbH weiterhin am Verfahren beteiligt. Auf die Kontaktaufnahme seitens der Fachabteilung des Unternehmens wird gewartet.

2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformationen und Geodaten (ND1) 25.08.2017	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
-------------	---	--	---

A 2.3 Änderungsvorschläge der Behörden und städtischen Fachämter (Verwaltung) gemäß § 4 (2) BauGB

Die städtischen Fachämter wurden mit Schreiben vom 24.07.2017 gebeten eine Stellungnahme zu der Planung bis einschließlich dem 04.09.2017 abzugeben. Die Stellungnahmen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet.

Folgende Änderungen und Ergänzungen sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen sowie in der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. III/A16 „Brockeiche“ berücksichtigt worden:

Ergänzend wurde zu den ersten zwei Punkten (Baumbestand / Wendeanlage) der Grundstückseigentümer und Investor nach § 4a BauGB beteiligt. Er legt dar, dass er mit der geänderten Darstellung der Bäume und der Wendeanlage ausdrücklich einverstanden ist.

Die übrigen vorgeschlagenen Änderungen haben redaktionellen Charakter.

Plan/Zeichnung

- Nach Abgleich des Baumkatasters mit einer aktualisierten Einmessung des Baumbestandes sowie unter Berücksichtigung von gutachterlichen Stellungnahmen zum Zustand, der Vitalität und der zu erwartenden Restlebenszeit einzelner Bäume wurden die Darstellungen des Bebauungsplanes zu „zu erhaltenden und anzupflanzen Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB“ in der Satzungsfassung des Bebauungsplanes angepasst
- Die geplante Wendeanlage wurde zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes aus funktionalen Überlegungen geändert und in ihren Ausmaßen reduziert festgesetzt. Sie ist nunmehr für Personenkraftwagen ausgelegt und wird in der geänderten Variante nicht mehr in die bestehenden Vorgärten der Bestandsgebäude eingreifen.
- Die Bemaßung wurde teilweise präzisiert und angepasst.
- Das Füllschema der Nutzungsschablone wurde in den Baugebieten einheitlich dargestellt.
- Zur Klarstellung, dass Flachdächer nicht zulässig sind, wurde eine Untergrenze für die Dachneigung im WA1-Gebiet eingefügt.
- Eine zusätzliche Erläuterung zu den Abrissarbeiten unter Punkt 3 der Hinweise wurde ergänzt.
- Das Layout der textlichen Festsetzungen wurde angepasst und vereinheitlicht.

Textliche Festsetzungen

- In Punkt 3.2 der Festsetzungen (siehe Seite B7) soll die Überschreitung der Baugrenzen im WA3-Gebiet als Ausnahmeregelung gelten. Die Formulierung wurde redaktionell angepasst.
- In Punkt 4.1 der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen (siehe Seite B8) wurde zusätzlich auf das Geh- Fahr- und Leitungsrecht hingewiesen. Zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen im WA4-Gebiet siehe auch Punkt 1 Nr. 3 der Abwägung.
- Der unter Punkt 10.4 genannte Begriff der „Freien Landschaft“ wurde entfernt, da sich die freie Landschaft nicht unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet.
- Die Festsetzungen zu den zu erhaltenden, den anzupflanzenden und zu den im Zusammenhang mit Stellplätzen zu pflanzenden Bäumen wurden konkretisiert.

Begründung

- 5.1: Der Name der BGW wurde angepasst.
- 5.1: Zur besseren Übersichtlichkeit des genannten Punktes wurde das Layout geringfügig angepasst und die Bezeichnung „WA 1“ zur Angabe der First- und Traufhöhen im entsprechenden Absatz ergänzt
- 5.2: Die Formulierung „Die berechneten, bauordnungsrechtlich erforderlichen 51 Stellplätze + 2 behindertengerechte Stellplätze...“ wurde angepasst. Hierdurch wird deutlicher, dass die Stellplatzberechnung zunächst nur überschlägig erfolgt ist und zum Baugenehmigungsverfahren konkretisiert wird.
- 5.2.: Die Formulierungen unter Punkt 5.2 zu den einzelnen Baugebieten wurden neu strukturiert und redaktionell angepasst.
- 6.3.: Die Formulierung hinsichtlich der Bewertung und Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes wurde an den letzten Planungstand angepasst.
- 6.4.: Die Formulierung hinsichtlich der Bewertung und Berücksichtigung der Rahmenbedingungen für das Bebauungskonzept hinsichtlich der Energieeffizienz wurde an den letzten Planungstand angepasst.
- 6.5.: Die Formulierung hinsichtlich der Bewertung und Berücksichtigung der Rahmenbedingungen für das Bebauungskonzept hinsichtlich des Stadtklimas wurde an den letzten Planungstand angepasst.