

A1

**Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. III/H 24
„Alter Postweg / Potsdamer Straße“**

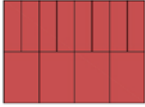
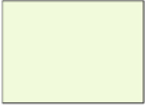
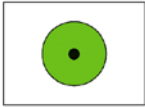
Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

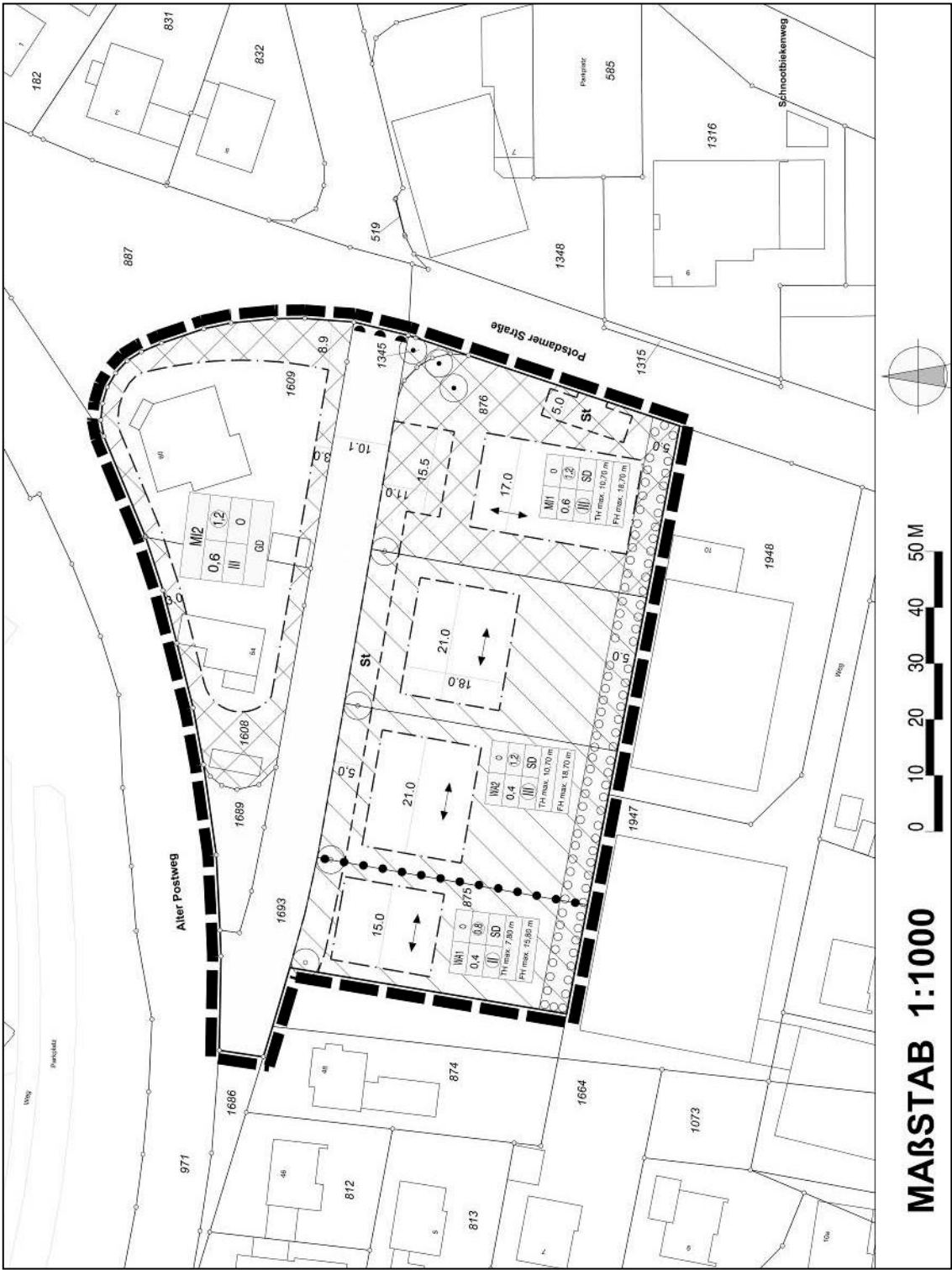
Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan



Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Vorschlag für neues Gebäude mit Satteldach
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Stellplätze
	Private Grundstücksfläche
	vorhandener Baum
	vorhandene Sträucher
	anzupflanzender Baum
	anzupflanzende Sträucher

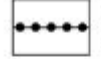
Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung

0. Abgrenzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungscharte

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
(II)	SD	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
TH max 7,80 m		zwingende Anzahl der Vollgeschosse	Dachform
FH max 15,80 m		max. Traufhöhe	
		max. Firsthöhe	

0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4

0,8 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 0,8

II Zwingende Zahl der Vollgeschosse, z.B. II

Höhe baulicher Anlagen

TH max 7,80 m maximal zulässige Traufhöhe, z.B. max. 7,80 m

FH max 15,80 m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. max. 15,80 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche - öffentlich -

 Straßenbegrenzungslinie

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

 anzupflanzende Bäume

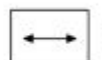
 zu erhaltende Bäume

6. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

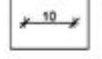
7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

 Firstrichtung

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

 vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer

 vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

 Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10m

1) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (B-Plan Nr. III/H 24)

Antwortschreiben, die keine Bedenken oder Anregungen signalisieren, werden nicht wiedergegeben

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Deutsche Telekom GmbH 12.02.2016	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Tk-Linien vermieden werden können. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben sowie in der Begründung unter Punkt 5.5 ergänzt.

2	Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Bodenordnung / Ländliche Entwicklung 23.02.2016	Die Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht. Zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32 (Regionalplanung): Soweit die Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen FNPs ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erforderlich. Dies gilt auch für Bauleitverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB.	Keine Abwägung notwendig. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG wurde am 10.03.2016 gestellt und am 14.04.2016 positiv beantwortet.
3	Unitymedia NRW GmbH 26.02.2016	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Die Unitymedia NRW GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Es wird darum gebeten, am Verfahren weiter beteiligt zu werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Unitymedia NRW GmbH weiter am Verfahren beteiligt.
4	Polizeipräsidium Bielefeld 03.03.2016	Die Umwidmung des FNPs von einer gewerblichen Baufläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich bei Betrachtung der aktuellen Flächennutzung logisch. Der Plan, entlang des Alten Postweges Mehrfamilienhäuser und ein Gebäude für Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zu errichten, bietet sich bei der Betrachtung des Umfeldes an. Steigerungen des Wohnwertes angrenzender Wohnbebauung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .

		gen sind durch diese Veränderungen zu erwarten. Die verkehrsplanerischen Belange sind bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Für alle Verkehrsarten sind durch die bereits vorhandenen Straßen Alter Postweg / Potsdamer Straße und die Stichstraße etablierte und sichere Verkehrsräume vorhanden. Die Erschließung der neu zu planenden Mehrfamilienhäuser ergibt sich über die bereits vorhandene Stichstraße. Einzelheiten zu verkehrsplanerischen Gestaltung in dem besprochenen Gebiet können erst mit einer Konkretisierung der Planung vorgenommen werden. Die verkehrsplanerische Gestaltung zielt auf die Zusammenhänge von Verkehrsplanung und Raumplanung, die im Verkehrssicherheitsprogramm NRW beschrieben sind. Unter Berücksichtigung verkehrsplanerischer Aspekte bestehen aus Sicht der Polizei derzeit gegen die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. III/H 24 keine Bedenken.	
5	Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformation und Geodaten 08.03.2016	Angeregt wird, das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Aus diesem bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist abzuleiten, dass bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage • von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind, • zwischen 1 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen sind (z. B. Einbau einer Wurzelsperre), • unter 1,0 m eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich ist.	Die Hinweise zu Bepflanzungen im Bereich von Kanaltrassen und zu Schutzmaßnahmen werden unter dem Punkt „Sonstige Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

		Beim Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.	
6	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld 15.03.2016	Gegen die Planung bestehen erhebliche Bedenken seitens der benachbarten Unternehmen. Für diese Unternehmen stellt die heranrückende Wohnbebauung ein enormes Konfliktpotential. Die Flächen südlich des Wohngebietes werden gewerblich genutzt. Von Seiten der benachbarten Unternehmen besteht Interesse an den leerstehenden Flächen im Planungsgebiet. Sie haben Erweiterungswünsche geäußert und in der Vergangenheit bereits Kaufverhandlungen geführt, in denen keine preisliche Einigung erzielt werden konnte. Da, nach momentanem Stand, eine Erweiterung in die Fläche nicht möglich ist, möchten die Betriebe die bestehenden Flächen effektiver nutzen, was zu höheren Lärm-, Licht- und Geräuschemissionen führen kann. Aus Sicht der IHK gibt es an diesem Standort einige Konflikte innerhalb der Nachbarschaft. Von daher sollte unbedingt zu diesem frühen Schritt des Verfahrens ein Gespräch mit allen Beteiligten gesucht werden. Es handelt sich bei der Fläche um eine der letzten verfügbaren Gewerbeflächen in Heepen, die durch das Heranrücken der Wohnbebauung gefährdet sind.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es lässt sich feststellen, dass westlich der Potsdamer Straße und südlich des Alten Postwegs eine durch Wohnen und Gewerbe geprägte Gemengelage besteht. Das Plangebiet mit den leerstehenden Gewerbeobjekten sowie die südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen grenzen unmittelbar an wohnbauliche Nutzungen an. Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur, sind die Flächen des Plangebietes für wohnbauliche Nutzungen prädestiniert. Um dem Leerstand und der brachliegenden Situation in ortskernnaher Lage entgegenzuwirken, soll der Bereich künftig für gemischte Nutzungen und für Wohnbauzwecke weiterentwickelt werden. Im übergeordneten Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold ist hier bereits Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen, das heißt, dass hier regionalplanerisch keine gewerbliche Entwicklung vorge-

			sehen ist. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage sind die Gewerbebetriebe bereits heute in ihren gewerblichen Nutzungen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Ebenso hat die bestehende und die geplante Wohnbebauung höhere Immissionen hinzunehmen, als dies in einem Wohngebiet üblicherweise der Fall wäre. Durch die vorgesehene Anordnung der Baufenster für die geplante Bebauung im Norden der Grundstücke im WA 1 und WA2 soll ein angemessener Abstand zu den gewerblichen Nutzungen im Süden erreicht werden. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlagen wurden die genehmigten Nutzungen und Betriebszeiten herangezogen, die heutzutage teilweise noch gar nicht ausgenutzt werden. Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 sowie die Festsetzung, dass an den Gebäudefassaden mit Richtwert- und/oder Spitzenpegelüberschreitungen (gemäß TA Lärm) keine öffenbaren Fenster (alternativ abschließbare Fenster) zu Wohn- oder Schlafräumen anzuordnen sind, sind im Bebauungsplan entspre-
--	--	--	--

			chend textlich festgesetzt. Durch die genannten Maßnahmen soll darauf hingewirkt werden, dass sowohl gesunde Wohnverhältnisse als auch ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich sind. Aus den genannten Gründen soll an der Planung festgehalten werden. Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend überarbeitet.
	Zusätzlich zu dem Schreiben der IHK war eine gemeinsame Stellungnahme von betroffenen Unternehmen angefügt.	Die folgende in der „Begründung zum Beschlussvorschlag / örtliche Gegebenheiten“ (Seite 3) aufgestellte Feststellung ist falsch „Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich noch aktive Gewerbebetrieb sowie teilweise leerstehende Gewerbeobjekte.“ Richtig ist: Es gibt derzeit im betreffenden Gebiet keinen einzigen nicht genutzten Quadratmeter. Kein Objekt steht leer. Im Gegenteil, derzeit sucht z.B. ein Gas- und Wasserinstallationsbetrieb dringend ein Objekt zur Miete (da sein jetziges Domizil ebenfalls in Wohnbebauung umgewandelt wird) und hat nachgefragt, ob die Potsdamer Str. 12 zu mieten sei. Derzeitige Nutzungen Potsdamer Str 10 V3 Event Agentur (ca. 1.500 qm Nutzfläche) / Lagerung Potsdamer Str. 10a BISONTEC GmbH (1.317 qm Nutzfläche) / Maschinenbau Potsdamer Str. 12 Deutsche Vertretung eines internationalen dänischen Design-	

	herstellers (ca. 400 qm Nutzfläche) / Lager+Logistik Potsdamer Str. 14 BISONTEC GmbH (1.675 qm Nutzfläche) / Maschinenbau Potsdamer Str. 20 westphal GmbH (1.800 qm Nutzfläche) Kunststofftechnik Strohdiek & Co. GmbH (Untermieter, oben) / Werkzeugbau Die folgende im Punkt „Planungsziele“ (Seite 4 / Satz 2) aufgestellte Feststellung ist falsch. „Die bestehenden gewerblichen Objekte sind seit mehreren Jahren leerstehend und seit der Produktionsstillegung hat es kein Interesse an einer weiteren gewerblichen Folgenutzung auf den Flächen gegeben.“ Im Frühjahr 2013 hat die Steinmeyer GmbH & Co KG mit dem Eigentümer des Flurstücks 875 - dessen Nutzung mit diesem Verfahren von Gewerbegebiet in Wohngebiet umgewandelt werden soll - Kaufverhandlungen geführt, um dem produzierendem Unternehmen BISONTEC potentielle Erweiterungsmöglichkeit am Standort Heepen zu sichern. Es wurde gemeinsam ein Wertgutachten des vereidigten Sachverständigen Dipl. Ing. Klaus Kühn in Auftrag gegeben. Zum ermittelten Wert von 123,75 EUR / qm - und auch deutlich darüber - war jedoch keine Einigung zu erzielen, da der Grundstückseigentümer den aktuellen BORIS NRW Wert für Wohnbebauung von 210 EUR/qm erzielen wollte. Während der Verhandlungen wurde bekannt, dass bereits einige Handwerker an der Immobilie Interesse gezeigt hatten, aber ebenfalls nicht bereit waren für ein Gewerbegrundstück den Preis eines Wohngrundstücks zu zahlen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt und die Begründung überarbeitet. Das Ziel der Stadt besteht darin, die bereits seit vielen Jahren ungenutzten Flächen einer Nachfolgenutzung zuzuführen. Seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzungen hat es hier keine gewerblichen Folgenutzungen mehr gegeben. Das Plangebiet mit den leerstehenden Gewerbeobjekten sowie die südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen grenzen an wohnbauliche Nutzungen an und befinden sich am Rande des Nahversorgungszentrums des Ortsteils Heepen. Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur, sind die Flächen des Plangebietes für wohnbauliche Nutzungen prädestiniert. So befindet sich ein Kindergarten, ein Pflegeheim, verschiedene Schulformen, soziale Dienste (Ärzte, ambulanter Pflegedienst) sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV durch zahlreiche Buslinien und mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer bzw. fußläufiger
--	--	---

		Als direkt an das umzuwandelnde Flurstück 875 angrenzender Nachbar weisen wir darauf hin, dass Lichtemissionen durch die beiden 30 Meter langen Fensterbänder und Lärmemissionen durch die Produktionstätigkeit und durch an- und abfahrende Mitarbeiter während der möglichen dreischichtigen Nutzung 24 Stunden täglich entstehen können. Aktuell benutzen die Mitarbeiter die Parkplätze ab 5.30 Uhr; die Produktion beginnt um 6.00 Uhr. Nur der LKW - Lieferverkehr ist auf den Zeitraum vom morgens 7.00 Uhr bis abends 20.00 Uhr beschränkt. Uns ist bekannt, dass die vorherige Bebauungsplanung gescheitert ist, da sie nur durch eine Lärmschutzwand genehmigungsfähig gewesen wäre. Die Wohngebäude jetzt einfach mit einem größeren Abstand zur Grundstücksgrenze zu planen ändert an den auftretenden Emissionen nichts. Da wir zukünftig nicht mehr in die Fläche wachsen können, werden wir die bestehende Fläche effektiver nutzen müssen. Dieses bedeutet, dass wir die bislang noch nicht genutzten	ger Entfernung. Um dem Leerstand und der brachliegenden Situation in Ortszentrumslage entgegenzuwirken, ist Geschosswohnungsbau auf den Flächen des Plangebietes beabsichtigt. Es ist geplant, Mehrfamilienhäuser entlang des Alten Postwegs sowie ein Gebäude für Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Zwecke entlang der Potsdamer Straße zu errichten. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es lässt sich feststellen, dass zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld eine durch unterschiedliche Nutzungen geprägte Gemengelage vorherrscht. Aufgrund der vorherrschenden Gemengelagen-situation sind die Gewerbebetriebe bereits heutzutage in ihren Nutzungen eingeschränkt. Ebenso hat die bestehende Wohnbebauung höhere Immissionen hinzunehmen, als dies in einem Wohngebiet üblicherweise der Fall wäre. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden schalltechnische sowie lichttechnische Untersuchungen durchgeführt. Der südlich angrenzende Gewerbebetrieb weist in Richtung Norden Fensterflächen von Büro- und Konferenzräumen auf. Bei der lichttechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Lichtimmissionen durch den Gewerbebe-
--	--	---	---

		Zeiten für eine Produktion im Schichtbetrieb nutzen werden müssen. Dies gilt auch für die Firmen westphal GmbH und Strohdiek & Co. GmbH. Hier wird mit Mitarbeitern zurzeit 1,5 schichtig gearbeitet. „Mannlos“ laufen die Maschinen teilweise in der Hochsaison 7 Tage die Woche rund um die Uhr. Da die westphal GmbH europaweit die Fahrrad- und Rehabilitationsindustrie bedient und ebenfalls am jetzigen Standort keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten hat, ist auch nicht auszuschließen, dass bei entsprechender Auftragslage vollschichtig mit Mitarbeitern gearbeitet werden muss. Problematik dann wie Firma BISONTEC GmbH. Durch die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung sehen wir hier Konflikte vorprogrammiert.	trieb auf Grundlage des Lichtimmissionserlasses NRW (12/2014) messtechnisch ermittelt, wobei zum einen die Beleuchtungsstärke und zum anderen das Blendmaß zu bestimmen waren. Die ermittelten Werte wurden mit den Immissionsrichtwerten des Lichtimmissionserlasses verglichen. Im Ergebnis lässt sich für die Beleuchtungsstärke festhalten, dass während der Tageszeit der vorgegebene Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 3 lx an den nächstgelegenen Immissionspunkten der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden kann. Auch der Immissionsrichtwert für das Blendmaß während der Tageszeit für allgemeine Wohngebiete von $k = 64$ (ungünstigster Zeit-raum 20.00 – 22.00 Uhr) wird durch die Lichteinwirkung der Raumleuchten in den nach Norden ausgerichteten Räumen nicht überschritten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde als Grundlage für die weitere Planung und den bauordnungsrechtlichen Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel aufgrund des öffentlichen Verkehrs und des Gewerbes ermittelt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung, für die als Beurteilungsgrundlage die genehmigten Nutzungen und Betriebszeiten herangezogen wurden, ist fest-
--	--	---	---

			zustellen, dass die Fassaden der einzelnen Gebäude je nach Anordnung überwiegend in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen. Eine kleine überbaubare Fläche im nordöstlichen Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich V, die südwestlichen Flächen im Lärmpegelbereich II. Die Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 sowie die Festsetzung, dass an den Gebäudefassaden mit Richtwert- und/oder Spitzenpegel-überschreitungen (gemäß TA Lärm) keine offenbaren Fenster (alternativ abschließbare Fenster) zu Wohn- oder Schlafräumen anzuordnen sind, werden daher im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vom Antragsteller nachzuweisen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sowohl gesunde Wohnverhältnisse als auch ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich sind.
7	Heimat- und Geschichtsverein Heepen e.V. 21.03.2016	Nach eingehender Durchsicht der Pläne, Beschreibungen und Begründungen kann im Rahmen der vom Heimat- und Geschichtsverein Heepen zu berücksichtigenden Belange keine Stellungnahme zu anderen Lösungen abgegeben werden. Die westlich des Plangebietes gelegenen Wohnbauflächen sollten durch eine großzügige Bepflanzung von der neuen Bebauung abgeschirmt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Westlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung mit „1 ½-zweigeschossigen Gebäudekörpern an. Das

		Es sollten kleine Spielflächen Berücksichtigung finden, da die unter Punkt 5.3 (Ziele und Zwecke der Planung) aufgezeigten Spielflächen nur durch Überquerung von Hauptverkehrsstraßen zu erreichen sind.	Plankonzept sieht für den westlichen Teilbereich des Plangebiets Wohnbebauung vor. Im WA 1 werden hier maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht. Somit soll ein angemessener Übergang zwischen der westlich angrenzenden und bereits bestehenden Wohnbebauung und den geplanten Gebäuden im zentralen und östlichen Teilbereich des Plangebiets gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird eine Abschirmung der neugeplanten Wohnbebauung zur bestehenden Wohnbebauung städtebaulich als nicht sinnvoll erachtet. Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, der Lage entsprechend, innerstädtischen Wohnungsbau auf den Brachflächen zu ermöglichen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wird ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen ausgelöst. Um den zusätzlichen Bedarf abzudecken soll die Spielfläche am nördlich gelegenen Hallenbad / Pastor-Kruse-Straße erweitert und aufgewertet werden. Zur Überquerung des Alten Postweges dienen zwei Lichtsignalanlagen sowie Zebrastreifen, weshalb eine sichere Erreichbarkeit dieser Spielfläche grundsätzlich gegeben ist.
--	--	--	--

		Bei der Zuführung des Niederschlagswassers zum Schlaudenbach sollte berücksichtigt werden, dass dieser im Bereich des Schulzentrums verrohrt ist und somit der vorhandene Querschnitt evtl. nicht ausreicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Gemäß der Stellungnahme des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld kann das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in den Schlaudenbach eingeleitet werden.
--	--	--	---

2) Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (B-Plan Nr. III/H 24)

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 07.03.2016 bis einschließlich 01.04.2016 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden. Ergänzend fand am 17.03.2016 in der Mensa des Schulzentrums Heepen, Alter Postweg 33, 33719 Bielefeld, ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt, der von ca. 10 interessierten Bürgern besucht wurde (vgl. Anlage A1).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging keine Stellungnahme ein.

3) Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die generelle Plankonzeption (Vorentwurf) des Bebauungsplans Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentliche Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf:

▪ Planzeichnung:

- Verschiebung der Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nach Norden
- Vergrößerung des Baufensters im MI 1
- Vergrößerung Stellplatzbereich im MI 1
- Reduzierung der zulässigen First- und Traufhöhe im WA 2
- Entfall der zwingenden Vollgeschossigkeit im WA 1, WA 2 und MI 1 (Festsetzung Vollgeschosse als Höchstmaß)
- Festsetzung eines zusätzlichen überbaubaren Bereiches für eine Tiefgarage
- Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb
- Darstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen
- Festsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radweges
- Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen
- Aufnahme einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

▪ Textliche Festsetzungen:

- Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen
- Ausschluss von Unterarten von Einzelhandelsbetrieben
- Konkretisierung des unteren Bezugspunktes für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen
- Ergänzung der Zulässigkeit von Carports und Garagen
- Ergänzung der Festsetzung bzgl. der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

- Erweiterung der Anpflanzfestsetzungen
- Konkretisierung der zulässigen Dachneigung von Satteldächern
- Aufnahme eines Kampfmittelhinweises
- Aufnahme von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Hinweise bzgl. Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Anlage 1

Bauamt, 23.03.2016, 3208
600.12

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ am 17.03.2016 in der Mensa des Schulzentrums Heepen, Alter Postweg 33, 33719 Bielefeld

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 18.30 Uhr

Teilnehmer:

Herr Sternbacher	Bezirksbürgermeister
Herr Tacke	Hempel + Tacke GmbH
Frau Wocken	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt
ca. 10 interessierte Bürgerinnen und Bürger	

Herr Sternbacher eröffnet den Termin, er erläutert den Ablauf und stellt die anwesenden Vertreter des Planungsbüros und der Verwaltung vor.

Herr Tacke erläutert die Planung mittels Beamerpräsentation. Dabei geht er u.a. auf Folgendes ein: das Plangebiet mit seiner Abgrenzung und den derzeitigen Nutzungen, die Umgebung, die Ziele der Planung, der Bebauungsplan der Innenentwicklung, die Darstellung des Gebietes im Flächennutzungsplan, die Vorentwürfe des Gestaltungs- und Nutzungsplanes. Herr Tacke weist auf die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung hin.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Ein Bürger legt dar, dass die Bebauung des westlich gelegenen Wohngrundstückes mit einem 4-Familien-Haus nicht wirtschaftlich erfolgen kann. Das Grundstück ist hierfür sehr groß (geschätzt mindestens 1.000 qm), der südliche Teil könnte als Grünfläche in städtisches Eigentum übergehen.

Herr Tacke und Herr Sternbacher erläutern, dass sich die Bebauungsmöglichkeit für dieses Grundstück an der umgebenden Wohnbebauung orientiert und den südlich gelegenen Gewerbebetrieb berücksichtigt. Ein Haus dieser Größe könnte grundsätzlich auch auf einem kleineren Grundstück errichtet werden. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Zulässigkeit, die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit ist Aufgabe des Investors. Die Ausweisung der südlichen Teilfläche als öffentliche Grünfläche ist nicht zu erwarten.

Der südlich des Plangebiets gelegene Gewerbebetrieb wird nach Angaben eines Firmenvertreters auch in Zukunft dort produzieren und er fragt nach möglichen Einschränkungen für seinen Betrieb und die Unterteilung des Plangebietes in Misch- und Wohngebiet. Neben den

Lärmemissionen bittet er auch um Berücksichtigung der Lichtemissionen, so tritt nach seinen Angaben aus den riesigen Fensterflächen bis 22.00 Uhr Licht aus.

Herr Tacke erläutert das Nutzungskonzept mit dem Mischgebiet an der Potsdamer Straße. Für den Entwurf des Bebauungsplanes werden Schallschutzfestsetzungen erarbeitet. Für den Gewerbebetrieb besteht Bestandsschutz, dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits heute in seinem Umfeld gewohnt wird. Bezüglich der Lichtproblematik verweist Herr Tacke auf das zurzeit laufende Beteiligungsverfahren der städtischen Ämter und Träger öffentlicher Belange, deren Ergebnisse abzuwarten sind, um dann ggf. ein weiteres Gutachten einzuholen.

Es wird angeregt, im Mischgebiet auch Läden zu ermöglichen.

Frau Wocken weist auf die Möglichkeiten, sich bis einschließlich 01.04.2016 in diesem Verfahrensschritt zu beteiligen, hin. Sie sichert zu, dass die aufgeworfenen Fragen bearbeitet werden und erwartet, dass die Planung im Herbst d.J. erneut in der Bezirksvertretung vorgestellt wird.

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

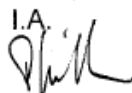
I.A.


Pfeiffer

Vfg.

1. Durchschrift an a) 162
 b) Herrn Tacke, Hempel und Tacke GmbH
 c) Frau Wocken - 600.51 -

2. z. d. A.

I.A.

Pfeiffer