

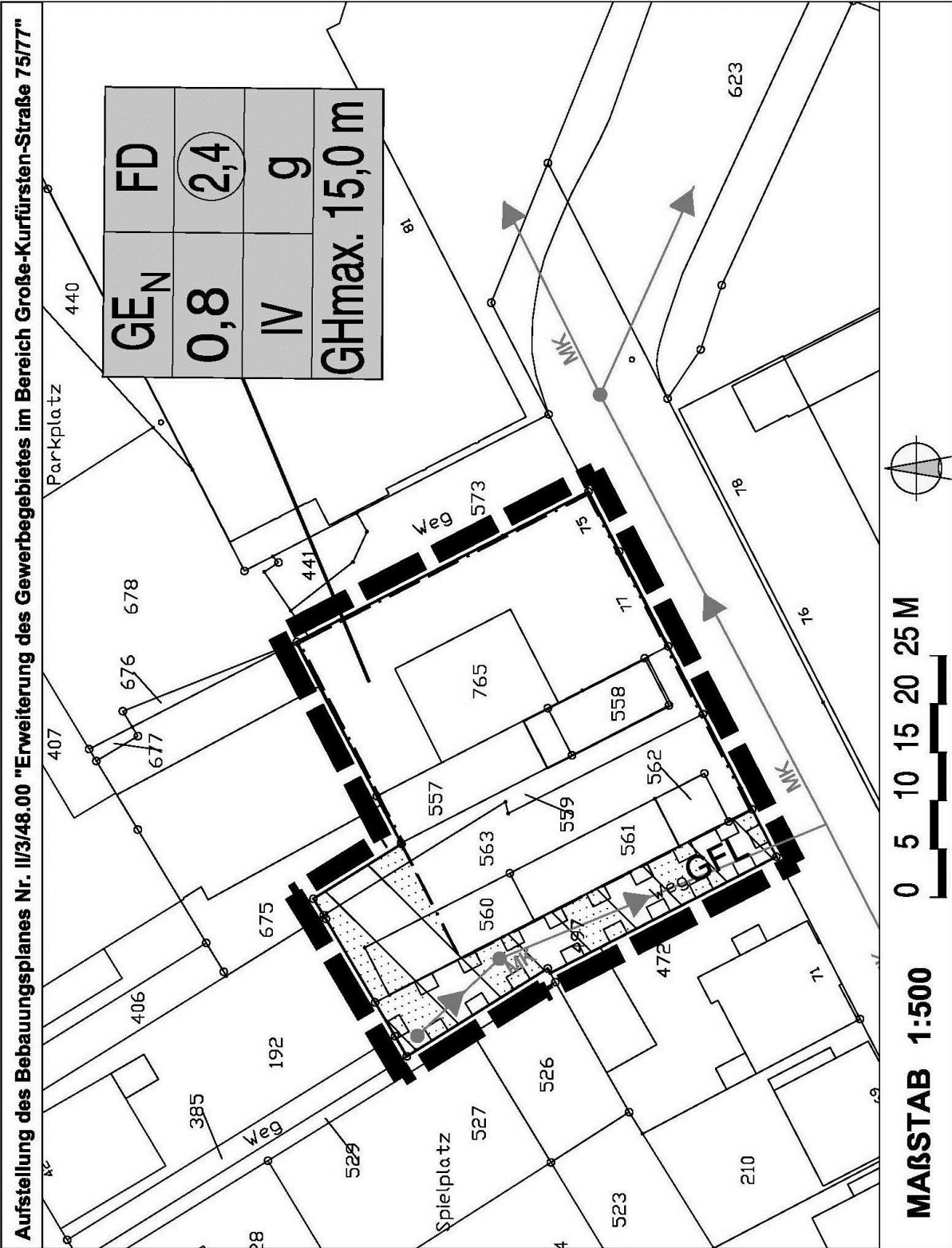
Anlage

A1

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00
„Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße
75/77“**

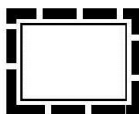
Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB



Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)

0. Abgrenzungen



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

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen
gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

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

Füllschema der Nutzungsschablone

GE _N	FD
0,8	(2,4)
IV	g

GHmax. 15,0 m

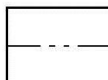
Art der baulichen Nutzung	Dachform
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoss- flächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

max. zulässige Gebäudehöhe

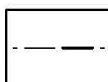
**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grund-
stücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g

geschlossene Bauweise

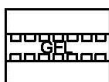


Baulinie



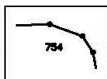
Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

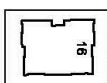


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandener Mischwasserkanal

1) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	GASCADE Gastransport GmbH 16.12.2016	Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH sowie der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
2	ExxonMobil Production Deutschland GmbH 19.12.2016	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
3	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH 21.12.2016	Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
4	Unitymedia NRW GmbH 21.12.2016	Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Keine Abwägung notwendig.
5	Amprion GmbH 22.12.2016	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Keine Abwägung notwendig.
6	PLEdoc GmbH 23.12.2016	Versorgungseinrichtungen der von PLEdoc vertretenen Eigentümer bzw. Betreiber sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen wird den Unterlagen entnommen, dass die	Keine Abwägung notwendig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die PLEdoc GmbH weiterhin am Verfahren be-

		Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Es wird um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren gebeten.	teilt. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten jedoch in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.
7	moBiel GmbH 04.01.2017	Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung bestehender Strukturen mit gutem Anschluss an die ÖPNV-Infrastruktur wird begrüßt. Generell werden für eine innerstädtische Lage Funktionen wie verdichtetes Wohnen, Handel/ Dienstleistungen/ Verwaltung/ Versorgungseinrichtungen oder sonstige zentrale Funktionen für zielführend gehalten. Einem Konzept der kurzen Wege entsprechend ist aber auch eine funktionale Durchmischung von Wohnen und verträglichem Gewerbe bei kleinräumigen Dimensionierungen denkbar. Vor diesem Hintergrund wird die hier vorgesehene Sicherung eines innerstädtischen Gewerbebetriebes durch eine kleinräumige Erweiterung von Büroflächen auf einem bereits versiegelten, untergenutzten innerstädtischen Areal begrüßt. Die gute Anbindung des Plangebietes an das Angebot des	Der Anregung wird gefolgt und die Begründung um Aussagen zu dem Punkt ÖPNV entsprechend ergänzt.

		öffentlichen Nahverkehrs ist weitgehend zutreffend dargestellt – die moBiel GmbH hat einige Ergänzungen zum Punkt 4.2, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Das Plangebiet ist gut durch mehrere Bus- und Stadtbahnlinien erschlossen: Die nächstgelegenen Haltestellen Friedrichstraße und Elsa-Brändström-Straße der Buslinien 25/26 befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 m Luftlinie. Von hier besteht werktags ein Angebot im 10-Minuten-Takt auf der Achse Dürerstraße - Jahnplatz - Bleichstraße und weiter im 20-Minuten-Takt nach Baumheide bzw. Heepen. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 450 m liegt die Haltestelle Siegfriedplatz der Stadtbahnlinie 4 (Lohmannshof - Universität - Hauptbahnhof - Jahnplatz - Rathaus), diese wird werktags im 10-Minuten-Takt bedient. Die Haltestelle Hauptbahnhof aller Stadtbahnlinien, aller Zugverbindungen von und nach Bielefeld sowie zahlreicher Regionalbuslinien befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Weitere ÖPNV-Anbindungen bieten die Haltestellen Franziskus-Hospital in ca. 200 m Entfernung (15-Minuten-Takt auf der Achse Werther - Jahnplatz) und Mindener Straße (einzelne Fahrten der Linien 54, 56, 59 in Richtung Babenhausen Süd - Enger/ Spenge/ Melle-Neuenkirchen). Das Plangebiet ist zudem über die Haltestellen Elsa-Brändström-Straße und Mindener Straße an die Nachtbuslinie N2 angebunden. Diese bietet in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ein Angebot rund um die Uhr. Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV auf und bietet gute Voraussetzungen für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen.	
--	--	--	--

		Da die direkte und umwegarme Zuwegung zu den nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV ein wichtiges Kriterium für die Nutzung der Angebote des ÖPNV darstellt wird empfohlen, die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen Große-Kurfürsten-Straße und Siechenmarschstraße zu sichern bzw. aufzuwerten.	Der Anregung wird gefolgt . Innerhalb des Plangebietes verläuft eine öffentlich genutzte, nicht gewidmete Wegeverbindung. Durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wird die Wegeverbindung innerhalb des Plangebietes gesichert.
8	TenneT TSO GmbH 10.01.2017	Die Planung berührt keine Belange der TenneT TSO GmbH, es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird darum gebeten, die TenneT TSO GmbH nicht weiter zu beteiligen.	Keine Abwägung notwendig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .
9	Avacon AG 12.01.2017	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg.	Keine Abwägung notwendig.
10	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster 18.01.2017	Es wird mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden. Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der „innogy Netze Deutschland GmbH“ befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.	Keine Abwägung notwendig.
11	Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten (NI) 18.01.2017	Die Belange der Stadtwerke Bielefeld GmbH werden von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung bezüglich einer Fernwärmehausanschlussleitung und einer Beleuchtungsanlage berührt. Die genannte Fernwärmehausanschlussleitung und die Beleuchtungsanlage sind in dem beigefügten Ausschnitt des Nutzungsplanes eingetragen.	

		Es werden jedoch bezüglich der Beleuchtungsanlage keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, da die Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen / Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind. Bezüglich der Fernwärmehausanschlussleitung wird mitgeteilt, dass die eventuell erforderlich werdenden Sicherungs- bzw. Neutrassierungsmaßnahmen erst nach Vorlage der Architektenpläne geklärt werden können.	Keine Abwägung notwendig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.
12	Deutsche Telekom Technik GmbH 25.01.2017	Die Belange der Telekom sind von der Neuaufstellung nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
13	Polizeipräsidium Bielefeld 30.01.2017	Es bestehen in verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.

2) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 06.02.2017 bis einschließlich 06.03.2017 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging zum Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße“ keine Stellungnahme ein.

3) Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der Ämterabstimmung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

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

Übersicht der wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf:

▪ Planzeichnung:

- Erweiterte Darstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Kanäle)

▪ Textliche Festsetzungen:

- Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Verbreiterung des Fuß- und Radweges
- Ergänzung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Aufnahme eines Hinweises bzgl. Kampfmittel

▪ Begründung

- Öffentlicher Personennahverkehr
- Bodenbelastungen
- Kampfmittel
- Artenschutz
- Entwässerung, Niederschlagswasser, Überflutungsvorsorge
- Luftreinhaltung
- Immissionsschutz