

Anlage

A2

Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu dem Bebauungsplanentwurf

- **Pläne zum Entwurf**
- **Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- **Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung**

Gestaltungsplan (ohne Maßstab) - Entwurf



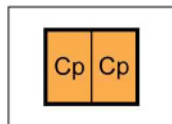
Gestaltungsplan Legende



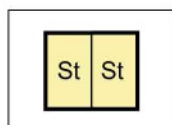
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



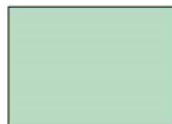
Geplantes Gebäude mit Flachdach und Zahl der Geschosse
(zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss)



Private Carports



Private Stellplätze



Private Grünfläche



Befestigte Grundstücksflächen

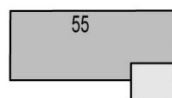


Anzupflanzender Baum (Standort nicht lagegenau)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Katastergrundlage



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1386

Flurstücksnummer

133,75

Geländehöhe im Bestand üb. NHN,
z.B. 133,75 m üb. NHN

Nutzungsplan (ohne Maßstab) - Entwurf



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

Die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ einschließlich der Begründung und den zugehörigen Gutachten (Immissionsgutachten und Altlastenbetrachtung) lagen vom 21.07.2017 bis einschließlich 30.08.2017 im Bauamt öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (2) - öffentliche Auslegung - sind keine Stellungnahmen seitens der Bevölkerung vorgebracht worden.

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

Parallel zur Offenlage des B-Planentwurfs erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Hierzu sind nachfolgende Stellungnahmen eingegangen. Einer Beschlussfassung hierüber bedarf es nicht:

Polizeipräsidium der Stadt Bielefeld:

In verkehrlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksregierung Detmold:

Im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 15, R-ID 66415253 vom 16.11.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.

Zitat der Stellungnahme zum Vorentwurf:

„Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom befinden (ein entsprechender Plan wurde beigelegt). Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Es wird zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind inhaltlich für die Bauausführung relevant, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich. (s. auch S. A1 - 24)

Unitymedia NRW GmbH:

Zum Bauvorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 11.11.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Zitat der Stellungnahme zum Vorentwurf:

„Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen der Einwohnerin liegen. Das Unternehmen ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich zu gegebener Zeit mit den Planvertrauten in Verbindung setzen wird. Es wird um erneute Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unitymedia NRW GmbH wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erneut beteiligt. (s. auch S. A1 - 25)

Stadtwerke Bielefeld GmbH:

Es wird angeregt, auf die in der beigefügten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellte Grundstücksfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Sonstige Bedenken und Anregungen bestehen seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den textlichen Festsetzungen (Anlage B) ist das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht bereits zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH berücksichtigt. In der Legende des Nutzungsplans (Entwurfssassung) fehlte dies bisher. Anstelle der Legende des Nutzungsplans treten nunmehr die textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise (Satzungssassung), so dass es einer Ergänzung der Legende nicht mehr bedarf.

moBiel GmbH:

Es wird die Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 28. November 2016 verwiesen. moBiel begrüßt weiterhin die Nachverdichtung des innerstädtischen Stadtgebietes mit direktem Stadtbahnanschluss.

Zitat der Stellungnahme zum Vorentwurf:

„Die mit Hilfe der Erstaufstellung des Bebauungsplanes im unbeplanten Innenbereich der ehemaligen Lohmannwerke durch neue Wohnbauflächen möglich werdende Nachverdichtung dieses innerstädtischen Gebietes mit Stadtbahnanschluss wird ausdrücklich begrüßt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (siehe auch S. A1- 26)

3. Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der von städtischen Dienststellen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Sachverhalte werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ wie nachfolgend beschrieben geändert bzw. ergänzt. Zudem sind aufgrund verwaltungsinterner Erkenntnisse und Abstimmungen geringfügige Korrekturen und redaktionelle Änderungen vorgesehen:

Nutzungsplan

Die Kennzeichnung der Bereiche mit mischgebietstypischen **Lärmvorbelastungen** von 55 dB(A) bis 60 dB(A) tags durch Straßenlärm wird um eine Fläche im Südwesten des Plangebietes ergänzt.

Textliche Festsetzungen

Die Angabe der **Rechtsgrundlagen** wird aktualisiert. (siehe S. B 9)

In der Festsetzung zu „9.1 **Vorgartenfläche**“ wird zur eindeutigeren Bestimmtheit die Formulierung „mit freistehenden Häusern“ durch den Begriff „mit Einzelhäusern“ im Sinne des § 22 BauNVO ersetzt.

Mit Einverständnis des Investors werden die **örtlichen Bauvorschriften** unter „10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Staffelgeschoss-“ und unter „10.3 Einfriedungen“ wie folgt ergänzt (siehe jeweils S. B 16):

- „Die Außenwände des über dem obersten Vollgeschoss liegenden Staffelgeschosses müssen von den freien Außenwänden des darunter liegenden Geschosses durchgehend um mindestens 1,00 m zurückspringen.“
- „Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 0,90 m nicht überschreiten.“

Am Anfang von „**Sonstige Hinweise**“ wird das Planzeichen zur Kennzeichnung der Bereiche mit mischgebietstypischen **Lärmvorbelastungen** konkretisiert. (siehe S. B 17, unten)

Unter „**Sonstige Hinweise**“ werden zusätzlich im Sinne des **Klimaschutzes** die Empfehlungen aufgenommen, dass für Stellplatzanlagen und Zufahrten openporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet und Dächer und Fassaden von Garagen und Carports begrünt werden sollen. (siehe S. B 20, unten)

Ebenfalls unter „**Sonstige Hinweise**“ ist im Absatz **Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen** auf Seite B 19 (Mitte) im Satz „Innerhalb der rot gekennzeichneten Fläche sind keine ...“ das Wort „rot“ durch „grün“ zu ersetzen.

Begründung

Jüngste Veränderungen im Nahbereich des Plangebietes, insbesondere bauliche Maßnahmen (z.B. der neue Gebäuderiegel an der Detmolder Straße), führten zu **Aktualisierungen der Bestandsbeschreibung** an verschiedensten Stellen der Begründung.

Auf Seite C 10 wird unter **Ziffer 7.7 Gestalterische Aussagen** folgendes eingefügt: „Baugestalterische Festsetzungen werden ... zu Dachform (Flachdach) und Dachneigung (max. 5 Grad) sowie zur Höhe von straßenseitigen Einfriedungen (max. 0,90 m) vorgenommen.“ Darüber hinaus wird im selben Kapitel auf Seite C 10 folgendes ergänzt: „Die Außenwände der über den obersten Vollgeschossen liegenden Staffelgeschosse müssen von den freien Außenwänden der darunter liegenden Geschosse durchgehend um mindestens 1,00 m zurückspringen.“

Auf Seite C 11 wird unter **Ziffer 8 Belange des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus** aktualisiert, dass der diesbezügliche städtebauliche Vertrag zwischenzeitlich vorliegt. Er wurde am 26.04. vom Investor und am 02.05. von der Stadt unterzeichnet.

Auf Seite C 24 wird unter **Ziffer 11.6 Klimaschutz / Energieeffizienz** der letzte Absatz gestrichen. Stattdessen wird hier ausgeführt, dass mit den getroffenen Festsetzungen einer offenen Bauweise, einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und von Baumneupflanzungen entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen bereits Maßnahmen zum Klimaschutz berücksichtigt wurden. Es erfolgt der Hinweis, dass zur Verringerung bodennaher Überwärmung sowie zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Pflanzen unter „Sonstige Hinweise“ die Empfehlung aufgenommen wurde, dass für Stellplatzanlagen und Zufahrten offenporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden sollen. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs im Bereich der privaten Grünflächen ebenfalls unter „Sonstige Hinweise“ die Empfehlung aufgenommen wurde, Dächer und Fassaden von Garagen und Carports zu begrünen (siehe S. C 24).

Auf Seite C 26 werden unter **Ziffer 14 Kosten** die jährliche Folgekosten für den Straßenbau in Höhe von 3.600,00 € ergänzt. Das Gleiche gilt für die zusätzlich anfallenden Abschreibungen für eine Nutzungsdauer von 40 Jahren in Höhe von 4.800,00 €.