

A2

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf

Planungsstand: Oktober 2018

Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan (Verkleinerung)



Bebauungsplan-Entwurf — Legende Gestaltungsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		geplante Stellplätze
	bestehende Gebäude		Schranke
	geplante gewerbliche Gebäude		zu erhaltende Bäume
	geplante Kindertagesstätte		geplante Bäume
	geplante Grundstücksgrenze		vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	Straße		vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	grundstückinterne Erschließung		bestehende öffentliche Verkehrsflächen

Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan (Verkleinerung)



Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung

<p>0. Abgrenzungen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 des Baugesetzbuches - BauGB)</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten (§ 16 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)</p> <p> Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung gemäß § 8 BauNVO .v.m. § 1 (4) - (9) BauNVO</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>Füllschema der Nutzungsschablone</p> <table border="1" data-bbox="199 694 542 772"> <tr> <td rowspan="2">GE_N 1</td> <td colspan="2">Art der baulichen Nutzung</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td>Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)</td> </tr> <tr> <td>0,6 1,2</td> <td>o</td> <td>FD</td> </tr> </table> <p> Geschossflächenzahl, z.B. max. 2,0</p> <p> Grundflächenzahl, z.B. max. 0,6</p> <p> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. IV</p> <p>GHmax. 179,30m ü. NHN maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhen-null (NHN), z.B. 179,30 m ü. NHN</p> <p>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p> offene Bauweise</p> <p> abweichende Bauweise</p> <p> Baugrenze</p> <p>4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p> Stellplätze</p> <p> Parkdeck mit zwei Ebenen</p> <p>5. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p> Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p> Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kinderfestagsstätte</p> <p>6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p> Straßenverkehrsfläche (öffentlich)</p> <p> Straßenbegrenzungslinie</p> <p> Ein- und Ausfahrtsbereich</p> <p>7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p> Grünflächen - öffentlich -</p> <p> Zweckbestimmung: Friedhof</p>	GE _N 1	Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,6 1,2	o	FD	<p>8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und 25b BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p> zu erhaltende Bäume mit Kronendurchmesser</p> <p>9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p> Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</p> <p> Geh- und Fahrrecht</p> <p>10. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p> Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (s. textliche Festsetzungen)</p> <p>11. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)</p> <p>Zulässige Dachformen</p> <p> Flachdach</p> <p>12. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p> Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Sonstige Hinweise s. textliche Festsetzung Nr. 12</p> <p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p> <p> Bemaßung mit Angabe in Meter, z.B. 10,5m</p> <p> vorhandener Regenwasserkanal</p> <p> geplanter Regenwasserkanal</p> <p> vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p> geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p> Sichtdreieck für den Fuß- und Radweg</p> <p>Signaturen der Katastergrundlage</p> <p> vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer</p> <p> vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p> bestehende öffentliche Verkehrsflächen</p> <p> bestehende Geländehöhen</p>
GE _N 1		Art der baulichen Nutzung							
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)							
0,6 1,2	o	FD							

1) Auswertung der Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.05.2018 bis einschließlich 18.06.2018 keine Stellungnahmen verfasst worden.

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

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB im Beteiligungszeitraum vom 14.05.2018 bis einschließlich 28.06.2018 und nachträglich bis zum 02.08.2018 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anregungen und Hinweise in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1.	Polizeipräsidium Bielefeld - Direktion Verkehr (Schreiben vom 27.06.2018)	
1.a	Da die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die Friedhofstraße erfolgen soll, bestehen aus polizeilicher verkehrlicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.b	Die Aufteilung des Friedhofsweges in öffentliche Verkehrsfläche und friedhofsinterne Erschließungsfläche, sowie die Planungen, dies mittels einer Schranke umzusetzen, wird ausdrücklich befürwortet, um Probleme mit rückstauendem Verkehr z. B. zu Hol- und Bringzeiten der geplanten Kita gar nicht erst entstehen zu lassen. Im Nutzungsplan ist allerdings nur der nördliche Einfahrtsbereich als Ein- oder Ausfahrtsbereich gekennzeichnet. In der vorgenannten Beurteilung wird davon ausgegangen, dass auch der südlich gelegene Weg, wie in der Begründung des Entwurfs unter Punkt 4.3 Belange des Verkehrs auf Seite C 14 aufgeführt, als Ein- und Ausfahrtsbereich zum Gelände von der Friedhofstraße aus, genutzt werden soll.	Wird zur Kenntnis genommen. Für den bestehenden Friedhofsweg, der künftig öffentliche Verkehrsfläche wird, ist die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches nicht erforderlich.

2.	<p>Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Ostwestfalen- Lippe (Schreiben vom 30.05.2018)</p>	
2.a	<p>Zu dem Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Sichtdreiecke</p> <p><u>Anfahrtsichtdreiecke des motorisierten Verkehrs</u></p> <p>In dem Bebauungsplanentwurf ist das erforderliche Sichtdreieck nicht darge- stellt. Dementsprechend fehlt der Nach- weis, dass das Sichtdreieck ausschließ- lich auf den öffentlichen Verkehrsflächen liegt. Daher bestehen erhebliche Bedenken. Diese können durch die Darstellung des Sichtdreieckes - in Anlehnung an die RAS: $V = 60 \text{ km/h} \Rightarrow$ Schenkellänge 85 m - ausgeräumt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt Das Sichtdreieck für den Kfz-Verkehr auf der Brackwer Straße am Anschluss der Friedhofstraße an die Brackweder Straße wird im Bebauungsplan unter „Sonstige Darstellungen zum Planinhalt“ ergänzt.</p>
2.b	<p><u>Sichtfelder auf Fahrradfahrer auf dem Gehweg entlang der L 756 (Brackweder Straße)</u></p> <p>STVO § 2 Abs. 5: Kinder <u>müssen</u> bis zum vollendeten achten Lebensjahr und Kinder bis zum vollendeten zehnten Le- bensjahr <u>dürfen</u> mit Fahrrädern Gehwege benutzen. Dementsprechend ist der vor- handene Gehweg von fahrradfahrenden Kindern zu benutzen. In dem Bebauungsplanentwurf ist das erforderliche Sichtdreieck nicht darge- stellt. Somit fehlt der Nachweis, dass das Sichtdreieck ausschließlich auf den öf- fentlichen Verkehrsflächen liegt. Daher bestehen erhebliche Bedenken. Diese können durch die Darstellung des Sichtdreieckes - Schenkellänge 30 m – ausgeräumt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Sichtdreieck für den Radverkehr auf der Brackwer Straße am Anschluss der Friedhofstraße an die Brackweder Straße wird im Bebauungsplan unter „Sonstige Darstellungen zum Planinhalt“ ergänzt.</p>

<p>2.c</p>	<p>Werbeanlagen im Umfeld der L 756 (Brackweder Straße)</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf grenzt an die freien Strecken der Landesstraßen 756. Entlang der freien Strecken von Landesstraßen sind die gesetzlichen Vorgaben des Straßen- und Wegegesetzes NRW § 28 (Anlagen der Außenwerbung) in Verbindung mit § 25 Abs.1 (bauliche Anlagen) zwingend zu berücksichtigen. Diese gesetzlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan jedoch nicht aufgeführt. Daher bestehen erhebliche Bedenken. Diese können durch entsprechende Aufnahmen in die textlichen Festsetzungen ausgeräumt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden um eine Festsetzung bezüglich der bei Werbeanlagen im Nahbereich der Landesstraße zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorgaben des Straßen- und Wegegesetzes NRW ergänzt.</p>
<p>3.</p>	<p>Bezirksregierung Detmold Dez. 33 – Bodenordnung, Ländliche Entwicklung (Schreiben vom 22.06.2018)</p>	
<p>3.a</p>	<p>Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.b</p>	<p>Es wird darum gebeten, folgende Anregung des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft / Abwasser) im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb Bielefeld zu prüfen: „Derzeit erfolgt eine Überplanung der Entwässerungssituation im Einzugsgebiet der Verbandskläranlage „Obere Lutter“ unter Mitwirkung des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld (UWB). Vor dem Hintergrund einer eventuellen Ansiedlung eines Gesundheitszentrums mit entsprechendem Schmutzwasseranfall infolge Körperpflege (s. Begründung S. C 10, Kapitel 4, Ziele und Zwecke der Planung) sollte im weiteren für die Schmutzwasserentsorgung eine Speicherung auf dem Grundstück und eine gedrosselte Einleitung oder alternativ auch die Trennung des Schmutzwassers in Schwarzwasser (Toiletten) und Grauwasser (Duschen, Waschbecken) mit Aufbereitung und</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Einleitungsmenge von Schmutzwasser in die Kanalisation im Einzugsgebiet der Verbandskläranlage „Obere Lutter“ betrifft keine Regelungsbestandteile des Bebauungsplanes. Der Umweltbetrieb der Stadt hat ermittelt, dass sich der Schmutzwasseranfall zur Kläranlage „Obere Lutter“ durch das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser um 3 l/s erhöhen wird. Eine Rücksprache des städtischen Umweltbetriebes und der Bezirksregierung Detmold und weiterer Abstimmung bei der Stadtentwässerung Bielefeld erbrachte folgendes Ergebnis bezüglich der Schmutzwasserbehandlung: Die Rückhaltung von Schmutzwasser auf dem Grundstück oder auch die Trennung des anfallenden Wassers nach Ver-</p>

	<p>Wiederverwendung des Grauwassersgeprüft werden, um die Einleitungsmenge in den Schmutzwasserkanal zu reduzieren.“</p>	<p>schmutzungsgraden erscheint nur mit hohem baulichen und technischen Aufwand umsetzbar zu sein. Zudem wird die Rückhaltung von fäkalienhaltigem Abwasser kritisch gesehen.</p> <p>Die angesprochenen Maßnahmen würden ausgeführt werden, um eine Reduzierung des SW-Abflusses an Regenwettertagen zu erreichen (Vermeidung von regenwetterbedingtem Fremdwasser im Schmutzwasserkanal), da insbesondere in dieser Belastungssituation hydraulische Probleme im weiteren Sammlersystem auftreten. Es ist aber davon auszugehen, dass die genannten Maßnahmen nur einen geringen Beitrag zur Abflussreduzierung beitragen könnten. Somit stehen Aufwand und Nutzen in keinem vertretbaren Verhältnis. Eine gedrosselte Ableitung, Trennung der SW-Arten oder Rückhaltung des Schmutzwassers wird daher nicht gefordert.</p>
<p>4.</p>	<p>Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 02.08.2018)</p>	
<p>4.a</p>	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind forstbehördliche Belange nur in einem Teilbereich auf dem insgesamt durch die vorhandenen Nutzungen weitgehend erschlossenem bzw. bebauten Plangebiet betroffen.</p> <p>Beginnend nördlich des Parkplatzes am Friedhofszugang handelt es sich bei dem mit Kiefern und anderen Hölzern bestocktem Hangbereich entlang der Friedhofstraße bis über den Kreuzungsbereich zur Brackweder Straße hinaus um eine schmale Waldfläche, die quasi hinter dem Gebäudebestand vorhanden ist. Es handelt sich um ca. 1.000 m².</p> <p>Nach Auskunft wird der Bebauungsplan, da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Werkhofes handelt, gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen von Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Somit ist festzustellen, dass durch die Planaufstellung eine kleine Waldfläche überplant wird, aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen - Innenentwicklung bereits bebauter Gebiete - jedoch kein Ausgleich für diesen Eingriff erfolgen muss.	
4.b	Dennoch wird dringend angeraten, einen Teilbereich der im Bebauungsplan äußerst großzügig bemessenen Parkplatzflächen alternativ als Grünbereich anzulegen. Hierfür kann der Bereich entlang des Zufahrtsweges zum Friedhof, also am Südrand des Plangebietes zwischen Friedhofstraße und den zum Erhalt festgesetzten Bäumen an der geplanten Kita, mit einer entsprechenden Anpflanzung / Aufforstung festgesetzt werden. Damit wäre ein landschaftsgerechter Übergang von der relativ massiven Neubebauung zum bewaldeten Friedhofsbebereich im Zusammenhang mit den im Plangebiet zu erhaltenen Bäumen gewährleistet.	Die Anregung wird nicht gefolgt. In einem schmalen Streifen nördlich entlang des Zufahrtsweges zum Friedhof sollen künftig Leitungstrassen für den Friedhof verlegt werden. Die Lage der Trassen mit den erforderlichen Schutzabständen steht noch nicht fest, daher wird auf die Festsetzung einer Baumpflanzung entlang der Friedhofszufahrt verzichtet. Durch die Festsetzung Nr. 8.1.2 zur Stellplatzbegrünung werden jedoch Baumpflanzungen im Nahbereich des Zufahrtsweges zum Friedhof gesichert.
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 04.06.2018)	
5.a	Zur Planung hat die Deutsche Telekom bereits mit Schreiben vom 21.05.2014 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter. Stellungnahme vom 21.05.2014: <i>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom (s. Plan). Ihr Bestand und Betrieb müssen gewährleistet bleiben. Der ungehinderte Zugang sollte jederzeit möglich sein. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für künftige Erweiterung sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien vorzusehen.</i> <i>Folgende Festsetzung sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Ge-</i>	Wird zur Kenntnis genommen. <i>Wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise zur Planung von Tk-Linien sowie zur Koordination und weiteren Abstimmung mit der Telekom betreffen nicht das B-Planverfahren, sondern die spätere Ausführungsplanung.</i> <i>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise bezüglich der erforderlichen Trassenbreite und der frühzeitigen Anzeige einer Baumaßnahme betreffen nicht das B-Planverfahren, sondern die spätere Ausführungsplanung.</i>

	<i>bäude ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Tk-Netzes sowie die Koordinierung mit Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, der Telekom Maßnahmen im Plangebiet mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.</i>	
6.	Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 11.06.2018)	
6.a	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia. Die Unitymedia ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung der Bürger zu leisten.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Stadtwerke Bielefeld - Netzinformatio- nen und Geodaten (Schreiben vom 12.06.2018)	
7.a	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation. Die Belange der Stadtwerke sowie der von den Stadtwerken vertretenen Betreiber (BITel, SWB Netz und Stadt Bielefeld) werden von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Es bestehen jedoch keine Bedenken und Anregungen, da die Belange der Stadtwerk durch die hierzu geänderten und getroffenen Darstellungen / Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	moBiel GmbH (Schreiben vom 26.06.2018)	
8.a	moBiel begrüßt die Ansiedlung neuer Nutzungen, wie z. B. das Gesundheitszentrum und die Kindertagesstätte, auf den nicht mehr benötigten Werkshofflächen des Sennefriedhofs sehr. Denn das Plangebiet weist bereits eine sehr gute ÖPNV-Anbindung auf, da die heutige Stadtbahnendhaltestelle Senne, die von	Wird zur Kenntnis genommen.

	der Stadtbahnlinie 1 im 10- bis 15-Minuten-Takt bedient wird, direkt gegenüber liegt. Von der Stadtbahnendhaltestelle verkehren unter anderem auch die Buslinien 135 in Richtung Buschkamp und Sennestadt im 10- bis 15-Minuten-Takt und 36 nach Windelsbleiche im 30-Minuten-Takt (sonntags alle 60 Minuten).	
8.b	Die Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 über die L756 bis nach Sennestadt wird zzt. erarbeitet. Diese ist in nördlicher Lage der Brackweder Straße geplant. Dabei wird es auch zu einem Umbau der jetzigen Endstelle kommen. Durch die Verlängerung und den Umbau kann jedoch die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes weiter ausgebaut und noch attraktiver gestaltet werden.	Die ergänzenden Informationen zur Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 werden zur Kenntnis genommen und die B-Planbegründung diesbezüglich ergänzt.
9.	Westnetz GmbH - Regionalzentrum Münster (Schreiben vom 19.06.2018)	
9.a	Zu Entwurf bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.b	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich am Rande Versorgungsleitungen befinden. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen, wird ein Planausschnitt mitübersandt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht. Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der „innogy Netze Deutschland GmbH“ (ehern. RWE Deutschland GmbH) befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.	Wird zur Kenntnis genommen. Die im Bereich des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung GEN1 bestehende Stromleitung wird - sofern es sich nicht um Hausanschlussleitungen handelt, die mit dem Rückbau der Bestandsbebauung ohnehin entfallen – so verlegt, dass der weitere Betrieb der Leitungen gesichert ist.
10.	ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) (Schreiben vom 18.05.2018)	
10.a	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.

3) Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen der städtischen Ämter und Dienststellen zur Offenlegung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen:

Planzeichnung

- Änderung der Führung des Geh- und Fahrrechtes zum Grundstück Brackweder Straße 86
- partielle Verbreiterung des GFL3
- Definition der Fassadenbereiche, in denen größere Werbeanlagen zulässig sind

Textliche Festsetzungen

Änderungen / Ergänzungen bezüglich

- Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben
- Detaillierung der Festsetzung zu Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen und zu entlang der Friedhofstraße / Ergänzung einer Festsetzung zur Begrünung der „Vor-gartenzone“ / Ergänzung und Differenzierung der Baumarten der Pflanzliste
- Differenzierung von Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Ergänzung der Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Ergänzung um Hinweise bezüglich baulicher Veränderungen mit Auswirkungen auf Versickerungseinrichtungen und Anpflanzungen im Nahbereich von Kanaltrassen sowie redaktionelle Anpassungen.

Begründung

- Detaillierung der Aussagen zur Schmutz- und Niederschlagsentwässerung
 - Ergänzung der Aussagen zur Verlängerung der Stadtbahnlinie 1
 - Ergänzung der Aussagen zur Kostenschätzung
- sowie ergänzende Begründungen zu den o. a. Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Lediglich zu drei Punkten wurden nach der Konkretisierung des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes auch Änderungen im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen erforderlich:

- Um einem Nutzungskonflikt auf den Wegen des Friedhofs entgegen zu wirken, wurde die Führung des Geh- und Fahrrechtes zum Grundstück Brackweder Straße 86 mit einem neuen Verlauf über das GEN1 von der Friedhofstraße zum GEN2 versetzt.
- Um den Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben im GEN1 und GEN2 sicher zu stellen, wurden die textlichen Festsetzungen um den Punkt 1.5. ergänzt.
- Da das Plangebiet an die freie Strecke der Landesstraße 756 grenzt und sich die neu geschaffenen Baufenster in unmittelbarer Nähe zu einem Denkmal befinden, wurden die Festsetzungen zu Werbeanlagen in den Textfestsetzungen unter den Punkten 11.3 und 11.4 konkretisiert.

Zu diesen Punkten wurden der Grundstückseigentümer und die Investoren, als von der Änderung betroffene Öffentlichkeit, nach § 4a BauGB beteiligt.