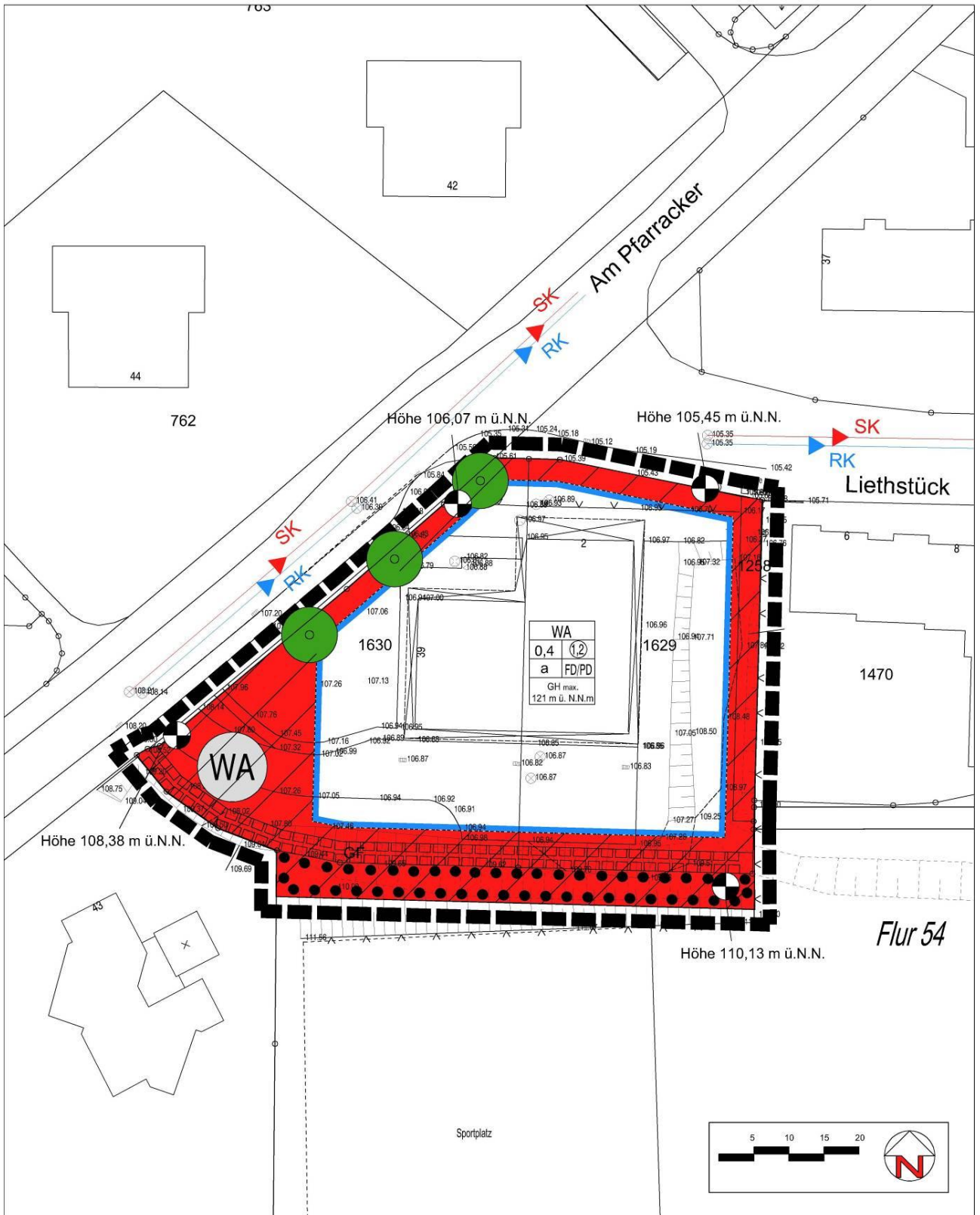


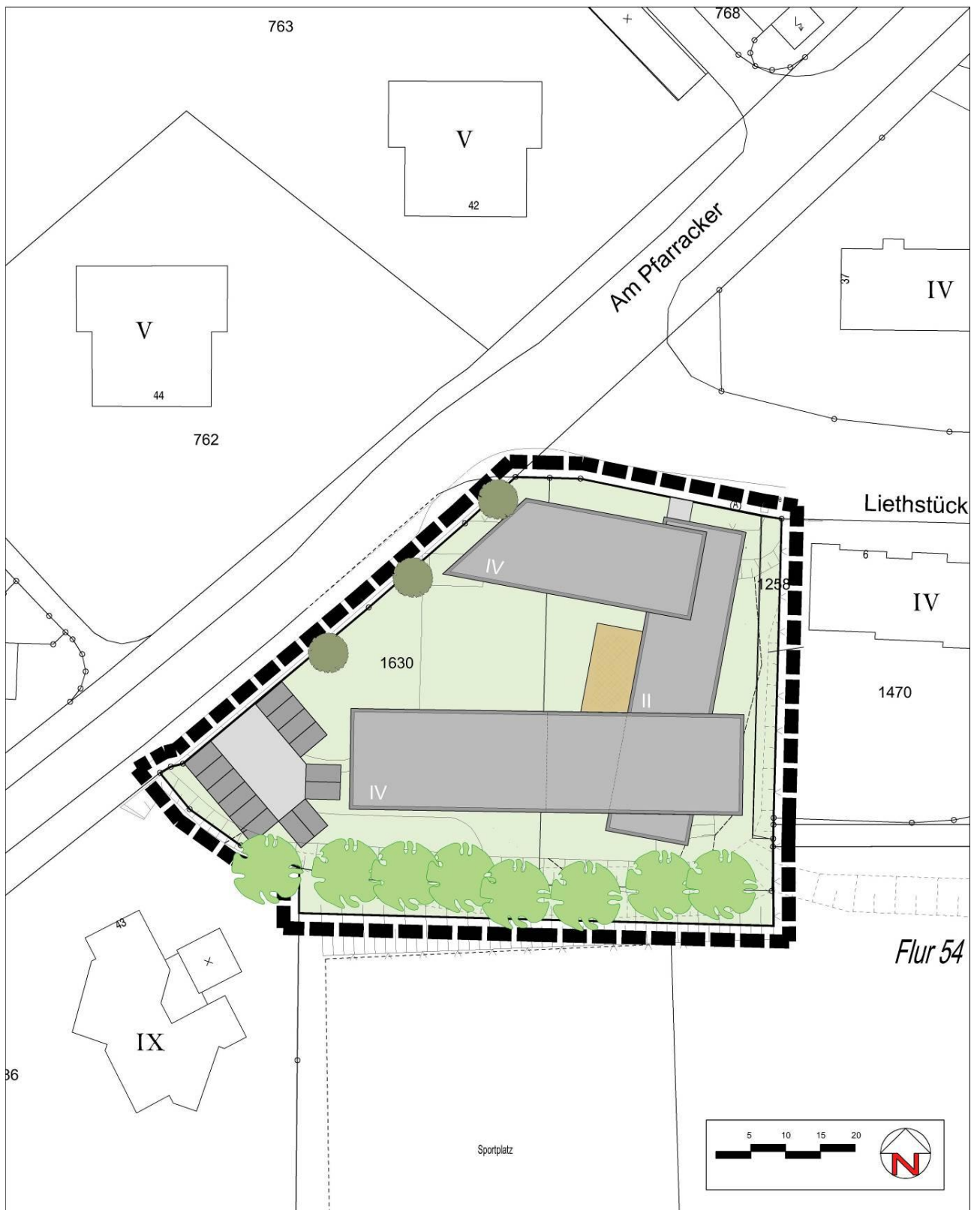
Anlage

A	Bebauungsplan Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ <ul style="list-style-type: none">• Nutzungsplan- Entwurf• Gestaltungsplan- Entwurf• Auswertung der Beteiligungsverfahren• Änderungsvorschläge der Verwaltung
----------	--

Nutzungsplan- Entwurf (unmaßstäblich)



B-Plan - Entwurf, Gestaltungsplan (unmaßstäblich)



Auswertung der Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 14.03.2011 bis einschließlich 18.03.2011 im Bauamt eingesehen werden. Während der Auslegung gingen keine Anregungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ ein.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 22.03.2011 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Raum für den offenen Ganztagsbetrieb der Plafschule, Meyer-zu-Eissen-Weg 4, statt und wurde von ca. 22 Bürgern besucht. Im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins wurden zudem zahlreiche Fragen der Bürger erörtert. Inhaltlich wurden zur Planung folgende Äußerungen und Fragen vorgetragen:

1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund schlechter Erfahrungen aus der Vergangenheit wird darauf hingewiesen, dass eine Ansiedlung in Form einer Gaststätte unerwünscht ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel ist es für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet u.a. auch Schankwirtschaften zulässig, jedoch nur in dem Maß, bei dem diese zur Versorgung des Gebiets dienen.

Sofern eine solche Nutzung beantragt werden würde, wären letztendlich Schutzansprüche zu prüfen bzw. zu gewährleisten, worunter demnach auch der Schutz der bestehenden Nachbarschaft zu zählen wäre.

2. Wertminderung

Seitens eines Bürgers wird befürchtet, dass es aufgrund der neuen Wohnbebauungen zu einer Wertminderung seines Eigentums sowie zu einer Verschlechterung der Wohnqualität kommen könne.

Besonders negativ wird die Bebauung des bislang vorhandenen ‚Luftloches‘ gesehen, die dazu führen könne, dass am Pfarracker eine ‚Steinwüste‘ entstehe.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die geplante B-Planänderung wird es zu einer Nachverdichtung eines bereits vorhandenen Wohnbaugebietes kommen. Somit fügt sich die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ in den Bestand ein.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in seine Umgebung ein. So entspricht die geplante Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen durchaus dem Bestand im Umfeld, der eine Geschossigkeit von 2 bis 9 Geschossen aufweist. Ebenfalls fügt sich die Festsetzung der zulässigen Art des Daches – Flachdach, Pultdach- in diesen Umgebungsbereich ein.

Demnach wird es aus städtebaulichen Gesichtspunkten zu keiner Beeinträchtigung oder sogar einer Wertminderung des Eigentums des Nachbarn oder gar zu einer Verschlechterung der Wohnqualität kommen.

3. Verkehrliche Situation

Angeregt wird, dass der zusätzlich entstehende Stellplatzflächenbedarf der neu entstehenden 12 bis 16 Wohneinheiten, in Form einer Tiefgarage gedeckt werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung

Da es sich bei der vorliegenden Planung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes um eine Angebotsplanung handelt, ist es nicht beabsichtigt, konkrete Details zu den Flächen für Stellplätze festzusetzen.

Auch ist aus städtebaulicher Sicht keine zwingende Notwendigkeit zu erkennen; Stellplätze in Form einer Tiefgarage unterzubringen. Die höchstzulässige GRZ limitiert die bauliche Nutzbarkeit der bestehenden Grundstücke. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl orientieren sich an den für den Umgebungsbereich maßgeblichen Festsetzungen. Darüber hinaus erfolgt auch im Umgebungsbereich das Parken oberirdisch.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 22.03. bis 02.05.2011.

Hierbei wurde zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende Stellungnahme abgegeben:

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Stadtwerke, 28.04.2011	<p>Es wird darum gebeten, das DVGW-Regelwerk (GW 125) bezüglich der geplanten Baumpflanzungen sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Demnach ist bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen der Abschnitt 3.2 zu beachten: Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind Schutzmaßnahmen in Form einer Wurzelsperre vorzunehmen. Bei Abständen unter 1 m sind Baumpflanzungen nur in Ausnahmefällen möglich. Wird eine Wurzelsperre eingebaut, ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht zu unterschreiten ist.</p> <p>Bezug nehmend auf das Bielefelder Energiekonzept 2020 der Stadtwerke Bielfeld wird angeregt, die Begründung im Abschnitt 4.4 „Ver- und Entsorgung“ um einen Unterabschnitt „Wärmeversorgung“ zu ergänzen und dementsprechend folgenden Text zu übernehmen: „Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.“</p>	<p>In die textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 5 („Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“) eine entsprechende Formulierung aufgenommen.</p> <p>Ebenso wird die Begründung im Punkt 4.4 „Ver- und Entsorgung“ um die Formulierung „Die Wärmeversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die im Nahbereich vorhandenen Fernwärmeeinrichtungen sichergestellt werden“ ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.02. bis einschließlich 26.03.2012.

Hierbei wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes zwei Stellungnahmen von Bürgern abgegeben:

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
(1), 26.03.2012	<p>Zunächst wird bemängelt, dass die Anregungen, die im Zuge der Bürgerversammlung am 22.03.2011 vorgetragen wurden, bislang nicht hinreichend in die Planung integriert wurden.</p> <p>Es wird gefordert, dass die eingeschossige Bebauung erhalten werden soll, da sich diese städtebaulich ausgleichend auf die umliegende Wohnbebauung auswirkt.</p> <p>Auch sollten die vorhandenen Sichtachsen, die zu einer aufgelockerten Situation beitragen, beibehalten werden.</p> <p>Durch die geplante viergeschossige Bebauung wird ein Verlust des Wohnwertes sowie eine Verschattung der Bestandsbebauung, eine erdrückende Wirkung und damit negative gesundheitliche Folgen Auswirkungen befürchtet. Schon während der Planungsphase fühlt sich der Antragsteller bedrängt und hinsichtlich seiner Gesundheit beeinträchtigt. Insgesamt wird eine Beeinträchtigung der Lebensqualität befürchtet.</p> <p>Insgesamt ist die Notwendigkeit einer Planung nicht ersichtlich. Vielmehr wird befürchtet, dass mit der Planung vorrangig das wirtschaftliche Interesse eines Investors bewertet wird.</p> <p>Es wird empfohlen, die Fläche im Geltungsbereich für</p>	<p>Durch die geplante B-Planänderung wird es zu einer Nachverdichtung eines bereits vorhandenen Wohnbaugebietes kommen. Somit fügt sich die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ in den Bestand ein.</p> <p>Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in seine Umgebung ein. So entspricht die geplante Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen durchaus dem Bestand im Umfeld, der eine Geschossigkeit von 2 bis 9 Geschossen aufweist.</p> <p>Entlang der Straßen werden die Sichtachsen erhalten bleiben. Die bislang eingeschossige Bebauung widerspricht dem städtebaulichen Gesamtbild und bildet daher heute eher eine städtebauliche Lücke, die es gilt im Zuge der Nachverdichtung zu schließen.</p> <p>Demnach wird es aus städtebaulichen Gesichtspunkten zu keiner Beeinträchtigung oder sogar einer Wertminderung des Eigentums des Nachbarn oder gar zu einer Verschlechterung der Wohnqualität kommen.</p> <p>Im Gegenteil kommt es durch die Planung zu einer Aufwertung des städtebaulichen Gesamtbildes sowie</p>

	<p>eine eingeschossige Nahversorgung beizubehalten, um in Zukunft eine bessere Versorgung der Bevölkerung gewährleisten zu können.</p>	<p>zur Lückenschließung.</p> <p>Derzeit befinden sich im Objekt keine Nahversorgungseinrichtungen. Bezüglich der Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt Bielefeld ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet auf dessen Grundlage zukünftig der Einzelhandel in der Stadt gesteuert werden soll.</p> <p>Hiernach ist es nicht Ziel der städtebaulichen Entwicklung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandel zu entwickeln. Dieser soll sich eher im Ortskern Schildesche bzw. am Standort Engerstraße konzentrieren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
(2), 26.03.2012	<p>Die geplante Festsetzung einer GFZ von 1,2 statt bisher von 0,5 sowie ein erweitertes Baufenster werden bemängelt.</p> <p>So sollte die bislang „an dieser Stelle mit gültigem Bebauungsplan II-2-23.00 zulässige eingeschossige Bauweise“ dringend beibehalten werden. Dies würde dazu beitragen, eine weitergehende Beeinträchtigung und optische Bedrängnis für die direkte Nachbarschaft sowie weitere negative Auswirkungen für die Bewohnerschaft zu vermeiden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge einer B-Plan-Änderung festgesetzte eingeschossige Bauweise im Geltungsbereich sicherlich nicht ohne Grund vorgenommen wurde.</p>	<p>Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in seine Umgebung ein. So entspricht die geplante Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen durchaus dem Bestand im Umfeld, der eine Geschossigkeit von 2 bis 9 Geschossen aufweist.</p> <p>Die bislang eingeschossige Bebauung widerspricht dem städtebaulichen Gesamtbild und bildet daher heute eher eine städtebauliche Lücke, die es gilt im Zuge der Nachverdichtung zu schließen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 08.02. bis 21.03.2012.

Hierbei wurden zum Entwurf der Planungen zwei Stellungnahmen durch die Bezirksregierung Detmold und die Stadtwerke Bielefeld abgegeben. Beide äußerten jedoch keine Bedenken oder Anregungen gegen die Planung.

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Offenlage ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise, Erläuterungen und Klarstellungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan. Sie dienen zur zum besseren und eindeutigerem Verständnis.

Nutzungsplan / Gestaltungsplan

Geh- und Fahrrecht

Das im Entwurf des Bebauungsplanes räumlich konkret festgesetzte Geh- und Fahrrecht wird in der Satzungsfassung des Bebauungsplanes lediglich textlich beschrieben. Die genaue Ausgestaltung einer Wegeverbindung soll unter Berücksichtigung der geplanten Hochbaumaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt räumlich festgelegt werden.

Textliche Festsetzungen

Kampfmittelbelastung

Es wurden eindeutige Hinweise für eine Kampfmittelbelastung für das Plangebiet festgestellt (mittlere Bombardierung, 3 Blindgängerverdachtspunkte, 2 Flakstellungen, Artilleriebeschuss im gesamten Bereich). Es ist sicherzustellen, dass vor Baubeginn von Erdarbeiten die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Artenschutz

Bei der Bauweise des abzureißenden Gebäudes kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse den Dachbereich als Tagesquartier nutzen. Damit ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 39 Abs. 5 Ziffer 2 BNatSchG vermieden wird, werden folgende Bestimmungen als textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei der Baufeldräumung zur Durchführung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- 1) *Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober.*

Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die

notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird. Erfolgt der Abriss nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Gebäudeöffnungen nach Vorgaben des Gutachters durch geeignete Maßnahmen zu verschließen.

2) *Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.“*

Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die textliche Festsetzung unter 5.2 wird dahingehend geändert, dass ausgefallene Gehölzstrukturen nicht gleichartig, sondern mit Baumarten aus der Empfehlungsliste des Umweltamtes für Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit für den bebauten Bereich, zu ersetzen sind.

Lärmschutz

Ergänzende Aussagen zum Straßenverkehrslärm bzw. zu den Auswirkungen des Schienenlärms werden in die Begründung aufgenommen.