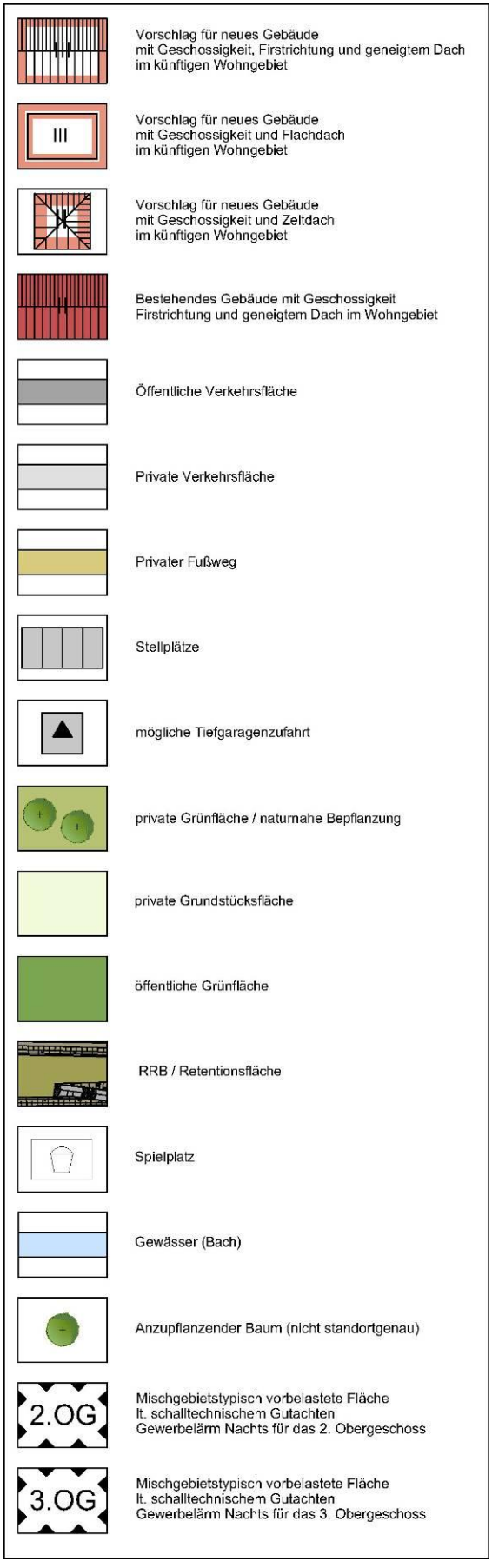
Anlage

A2	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Entwurf -** Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB • Pläne zum Entwurf • Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung • Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung • Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

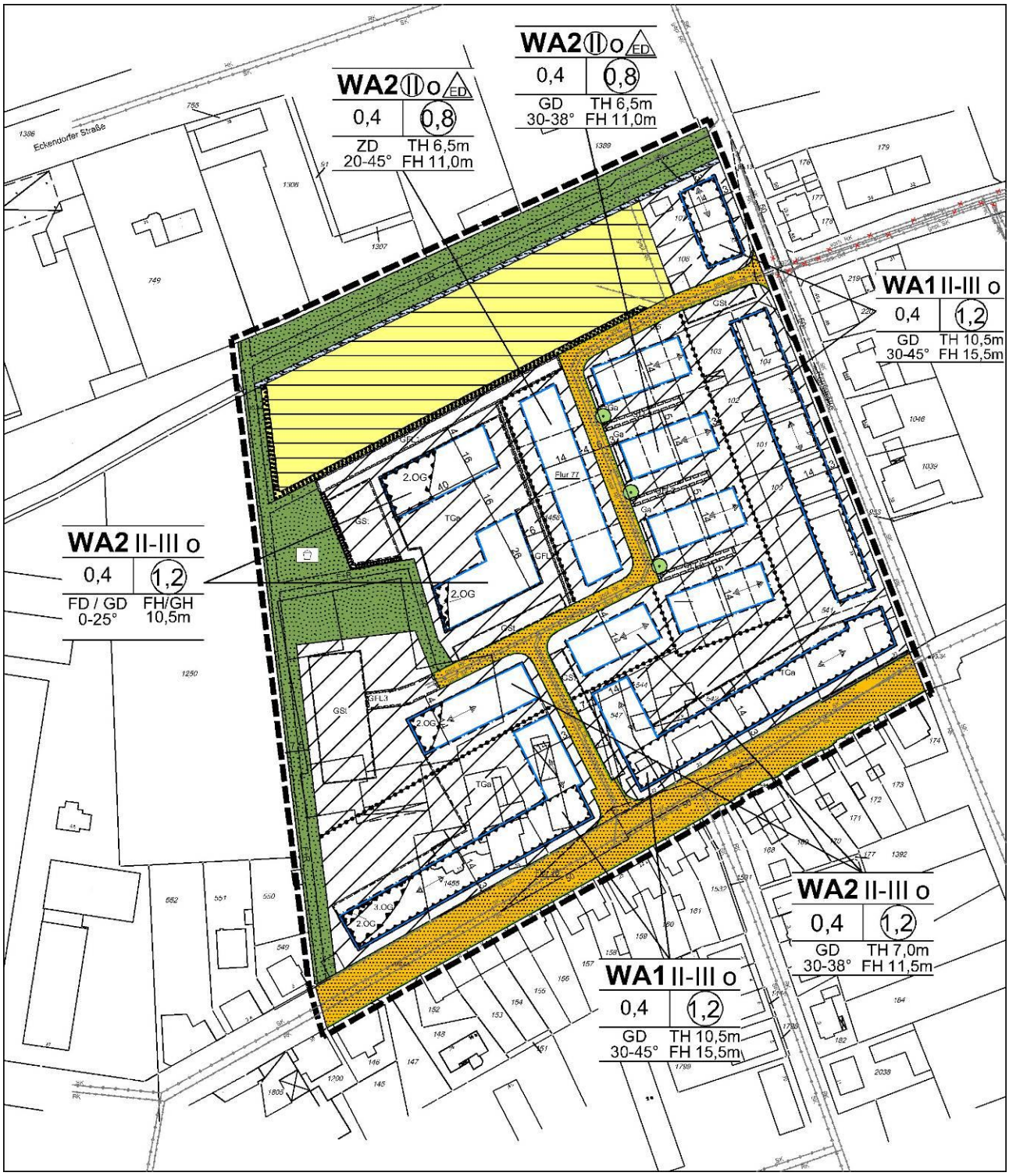
Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan, Stand: Entwurfsbeschluss



Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan - Legende

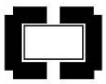

III
Vorschlag für neues Gebäude
mit Geschossigkeit, Firstrichtung und geneigtem Dach
im künftigen Wohngebiet
III
Vorschlag für neues Gebäude
mit Geschossigkeit und Flachdach
im künftigen Wohngebiet
Vorschlag für neues Gebäude
mit Geschossigkeit und Zeltdach
im künftigen Wohngebiet
II
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit
Firstrichtung und geneigtem Dach im Wohngebiet
Öffentliche Verkehrsfläche
Private Verkehrsfläche
Privater Fußweg
Stellplätze
mögliche Tiefgaragenzufahrt
private Grünfläche / naturnahe Bepflanzung
private Grundstücksfläche
öffentliche Grünfläche
RRB / Retentionsfläche
Spielplatz
Gewässer (Bach)
Anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)
2.OG
Mischgebietstypisch vorbelastete Fläche
lt. schalltechnischem Gutachten
Gewerbelärm Nachts für das 2. Obergeschoss
3.OG
Mischgebietstypisch vorbelastete Fläche
lt. schalltechnischem Gutachten
Gewerbelärm Nachts für das 3. Obergeschoss

Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan, Stand: Entwurfsbeschluss



Nutzungsplan Entwurf – Legende

0. Abgrenzungen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete **WA1 bzw. WA2**
gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. (0,8)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II-III	zwei Vollgeschosse als Mindestmaß - drei Vollgeschosse als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
	Höhe der baulichen Anlagen
TH	maximale Traufhöhe
FH	maximale Firsthöhe
GH	maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

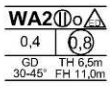
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Hauptfirstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

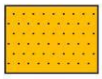


Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoss-flächen zur Grundstücksfläche
Dachform Dachneigung	Traufhöhe / Gebäudehöhe Firsthöhe

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

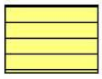


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



öffentlich Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung

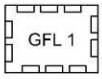
5. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB



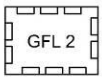
Versorgungsflächen



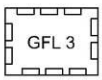
Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

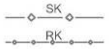


Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland

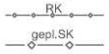


Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal

geplanter Schmutzwasserkanal



geplanter Regenwasserkanal



zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal



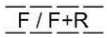
zukünftig entfallender Regenwasserkanal

vorhandene Elektro Versorgungsleitung 10000 V

6. Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen



Fußweg bzw. Fuß- und Radwege integriert (nicht lagegenau)



Zweckbestimmung:
Spielplatz

Gewässer (Finkenbach)

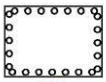
8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm im 2. und 3.OG

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

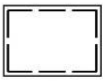


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB



anzupflanzender Baum

10. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

GSt	Gemeinschaftsstellplätze
TGa	Tiefgarage
Ga	Garage
z.B. 30- 45°	Dachneigung
FD	Flachdach
GD	Geneigtes Dach
ZD	Zeltdach
z.B. 4	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
384	Flurstücksnummer
	mögliche Grundstücksteilungen
95.34	NN - Höhe



freizuhaltende Sichtdreiecke

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 30.12.2011 bis einschließlich 30.01.2012 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Während des etwa zeitgleich durchgeführten Beteiligungsverfahrens für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anfang des Jahres gingen nachfolgende Stellungnahmen ein.

> *Das Verkehrskommissariat des Polizeipräsidenten Bielefeld bleibt bei der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung vom 06.01.2011 und regt weiterhin an, dass eine großzügigere und übersichtlichere Gestaltung der neuen Zufahrten an der Petristraße und Feldstraße entwickelt werden soll, damit Verkehrskonflikte durch schmale Straßen und durch parkende Fahrzeuge vermieden werden können.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine großzügigere und übersichtlichere Gestaltung der neuen Zufahrt von der Petristraße als Haupterschließung des Quartiers im Gegensatz zum Vorentwurf berücksichtigt. Zusätzlich wurde der Bebauungsplan mit Sichtdreiecken und folgendem Hinweis ergänzt: „Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten." Weitere Maßnahmen oder Vorkehrungen erscheinen nicht erforderlich.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

> *Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bielefeld bleibt bei der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung vom 04.01.2011 und weist weiterhin darauf hin, dass im Baugebiet die Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund sollen Leitungsrechte zu Gunsten der Telekom festgesetzt werden und eine Eintragung im Grundbuch veranlasst werden.*
> *Zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn dem Einwender schriftlich den Baubeginn anzukündigen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan (Stand Entwurfsfassung) wurden Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belasten sind. Ein Hinweis, dass vor Baubeginn dem Einwender schriftlich der Zeitpunkt des Baubeginnes mitzuteilen ist, wurde auch unter „Sonstige Hinweise" in die Festsetzung aufgenommen. Den Wünschen der Deutschen Telekom wurde somit entsprochen.

Die Anregungen sind gegenstandslos.

Die Industrie- und Handelskammer weist noch einmal auf die Stellungnahme vom 24.06.2011 und dem Abstimmungsgespräch vom 07.07.2011 hin, bei dem auf die Bedarfe angrenzender Betriebe verwiesen wurde. Die geäußerten Bedenken werden nicht weiter aufrechterhalten.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

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/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ geändert bzw. ergänzt. Zudem sind aufgrund verwaltungsinterner Abstimmungen redaktionelle Änderungen vorgesehen.

Nutzungsplan

1. Verkehrsflächen

Die bisherige Straßenführung der internen Planstraße verläuft im Einmündungsbereich zur Petristraße über ein nicht im Eigentum des Erschließungsträgers stehendes Grundstück.

Änderungsmaßnahme:

Da der Erwerb dieser Grundstücksteilfläche bzw. ein entsprechender Grundstückstausch nicht erzielt werden konnte, wird der südliche Anschlusspunkt der Planstraße an die Petristraße unter Minimierung des Kurvenradius um ca. 1 m nach Westen verschoben. Der Straßenverlauf wird dabei um ca. 1 Grad gedreht, so dass die Lage der Kreuzung des südlichen Abschnittes der internen Planstraße mit dem mittleren querenden Straßenteil unverändert bleibt. Die straßenbegleitenden Festsetzungen für Stellplatzflächen und überbaubare Grundstücksflächen werden entsprechend mit verschoben.

2. Bauflächen

Die Verteilung der Bauflächen südlich des Mittelteils der internen Planstraße, nördlich der Baugrundstücke Petristraße 25 – 33 soll umsetzungsorientiert geändert werden.

Änderungsmaßnahme:

Der westliche Baustreifen wird deshalb um knapp 3 m nach Osten vergrößert, während die Ausdehnung des dortigen Baustreifens um dieses Maß reduziert wird.

3. Spielplatzfläche

Für den 1. Bauabschnitt des Kinderspielplatzes besteht ein Flächenbedarf von 990 m². Der im B-Plan-Entwurf dafür vorgesehene Teil ist bislang nicht ausreichend.

Änderungsmaßnahme:

Hierzu wird die Fläche des Spielplatzes im westlichen Plangebiet von der Lage her verändert. Durch eine Verkleinerung der östlich angrenzenden Stellplatzanlage wird der benötigte Zusatzbedarf gedeckt. Für den 2. Bauabschnitt wird die öffentliche Grünfläche im

Süden verkleinert, so dass sich für beide Bauabschnitte zusammen weiterhin 1.681 m² Spielplatzfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche ergeben.

4. Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken ist im B-Plan-Entwurf wie bereits im rechtsverbindlichen B-Plan als Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB festgesetzt. Die für Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung geltende Rechtsgrundlage des § 9 (1) Ziffer 14 BauGB hat zwischenzeitlich eine neue Fassung erhalten, die klarstellt, dass die Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser auch nach Ziffer 14 festzusetzen sind.

Änderungsmaßnahme:

Das offene Regenwasserrückhaltebecken wird auf die besser geeignete Rechtsgrundlage des § 9 (1) Ziffer 14 BauGB gestellt.

5. Stadtentwässerung

Die Überflutungssicherheit für ein seltenes Niederschlagsereignis, bei dem das Abwasser aus dem Entwässerungssystem entweichen oder gar nicht erst in dieses eintreten kann und auf der Oberfläche verbleibt oder in Gebäude eindringt, ist im B-Plan-Entwurf bislang unzulänglich abgewogen.

Änderungsmaßnahme:

Bzgl. der Überflutungssicherheit wird der Bereich des Baugebietes, der nicht höher als 95,20 m üNN liegt, mit einer Flächenkennzeichnung nach § 9 (5) Ziffer 1 BauGB versehen. In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgen Aussagen für mögliche Vorsorgemaßnahmen zum Überschwemmungsschutz. So können z.B. die baulichen Anlagen auf den betroffenen Grundstücken durch geeignete konstruktive Maßnahmen zum lokalen Objektschutz gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden oder es kann auf Zufahrten von Tiefgaragen in der unmittelbaren Nähe des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens verzichtet werden.

6. Stellplätze

Die Gemeinschaftsstellplätze im Plangebiet können nicht eindeutig einem künftigen Baugrundstück zugeordnet werden.

Änderungsmaßnahme:

Da die gebündelten Stellplatzflächen und die noch aufzuteilenden künftigen Baugrundstücke bislang in einer Hand sind, kann es dem Eigentümer überlassen bleiben, die Zuordnung der privaten Kfz-Stellplätze zu den jeweiligen Baugrundstücken vorzunehmen. Insofern kann der Begriff „Gemeinschaftsstellplätze“ durch „Stellplätze“ ersetzt werden.

7. Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

In dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/30.00 ist der fahrbahnbegleitende Baumbestand innerhalb der Petristraße als erhaltenswerter Baumbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Da die Durchgrünung der Petristraße einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung des Kleinklimas und zur gestalterischen / atmosphärischen Aufwertung des Straßenraumes leistet, soll der Baumbestand auch weiterhin planungsrechtlich gesichert bleiben.

Änderungsmaßnahme:

Innerhalb der Petristraße wird der erhaltenswerte Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowohl grafisch als auch textlich als zu erhalten festgesetzt.

Textliche Festsetzungen

8. Grünplanung

Die im B-Plan-Entwurf ausgewiesene Einfriedigungshöhe von max. 1,60 m an öffentlichen Grünflächen wird im Hinblick auf die mangelnde Einsehbarkeit des Kinderspielplatzes und die Trennwirkung als zu hoch erachtet.

Änderungsmaßnahme:

Die Festsetzungen bzgl. der maximalen Höhen der Einfriedigungen werden daher von „an öffentlichen Grünflächen … 1,60 m“ zu „entlang öffentlicher Grünflächen 1,40 m“ geändert.

9. Bodenschutz

Im B-Plan-Entwurf ist bisher kein Hinweis auf Altstandorte und Altablagerungen vorhanden. Entsprechende Informationen liegen zwischenzeitlich vor.

Änderungsmaßnahme:

Im Text zum Bebauungsplan werden unter „Sonstige Hinweise“ Flächen mit Altstandorten und Altablagerungen (tlw. saniert) nachrichtlich in einem Übersichtsplan dargestellt und näher beschrieben.

10. Klarstellung und weitere redaktionelle Ergänzungen

Zudem wurden der Nutzungsplan, die textlichen Festsetzungen und die Begründung um weitere Informationen zu Sachverhalten ergänzt, die in den Stellungnahmen aus der Beteiligung mitgeteilt wurden.