

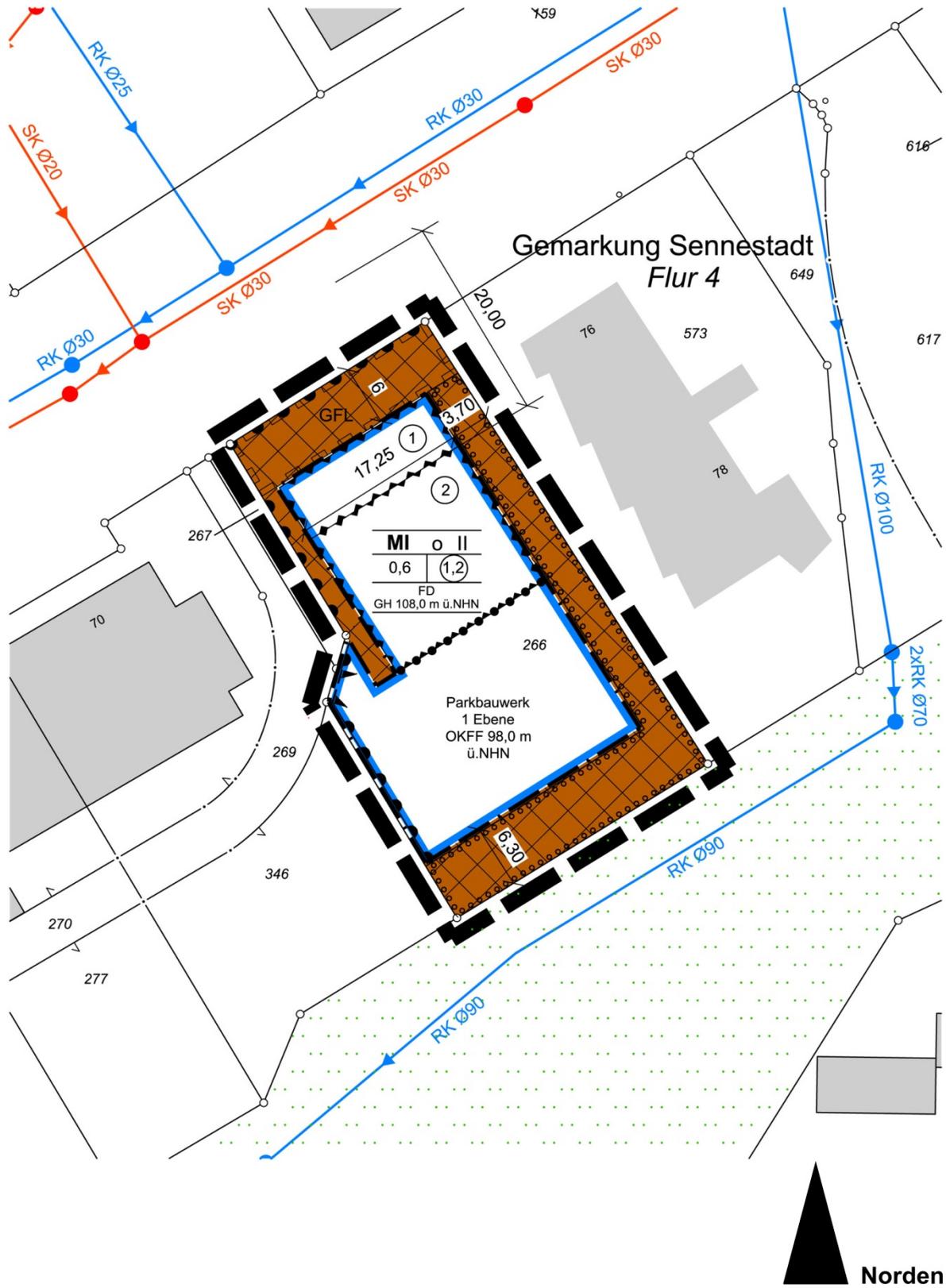
Anlage

A2

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“

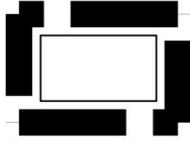
- Gestaltungsplan und Nutzungsplan zum Entwurf (Juni 2015)
- Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“
Nutzungsplan (ohne Maßstab)
 Stand: Entwurf, Juni 2015

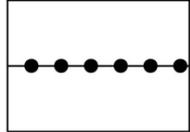


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ Nutzungsplan – Legende

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



Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) Bau NVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

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

o offene Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| MI | o | II | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Vollgeschosse |
|------------------------|-------|----|---------------------------|----------|---------------------|
| 0,6 | (1,2) | | Grundflächenzahl | | Geschossflächenzahl |
| FD GH 108,0 m ü.NHN | | | Dachform Gebäudehöhe | | |

4. Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 und (6) BauGB

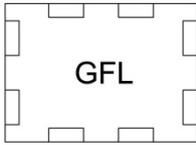


Einfahrtbereich



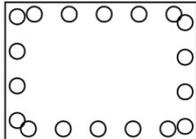
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

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



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

7. Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

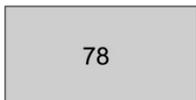


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

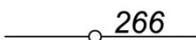
8. Sonstige Planzeichen

FD Flachdach

3 Maßzahl (in m)



Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

9. Kennzeichnungen

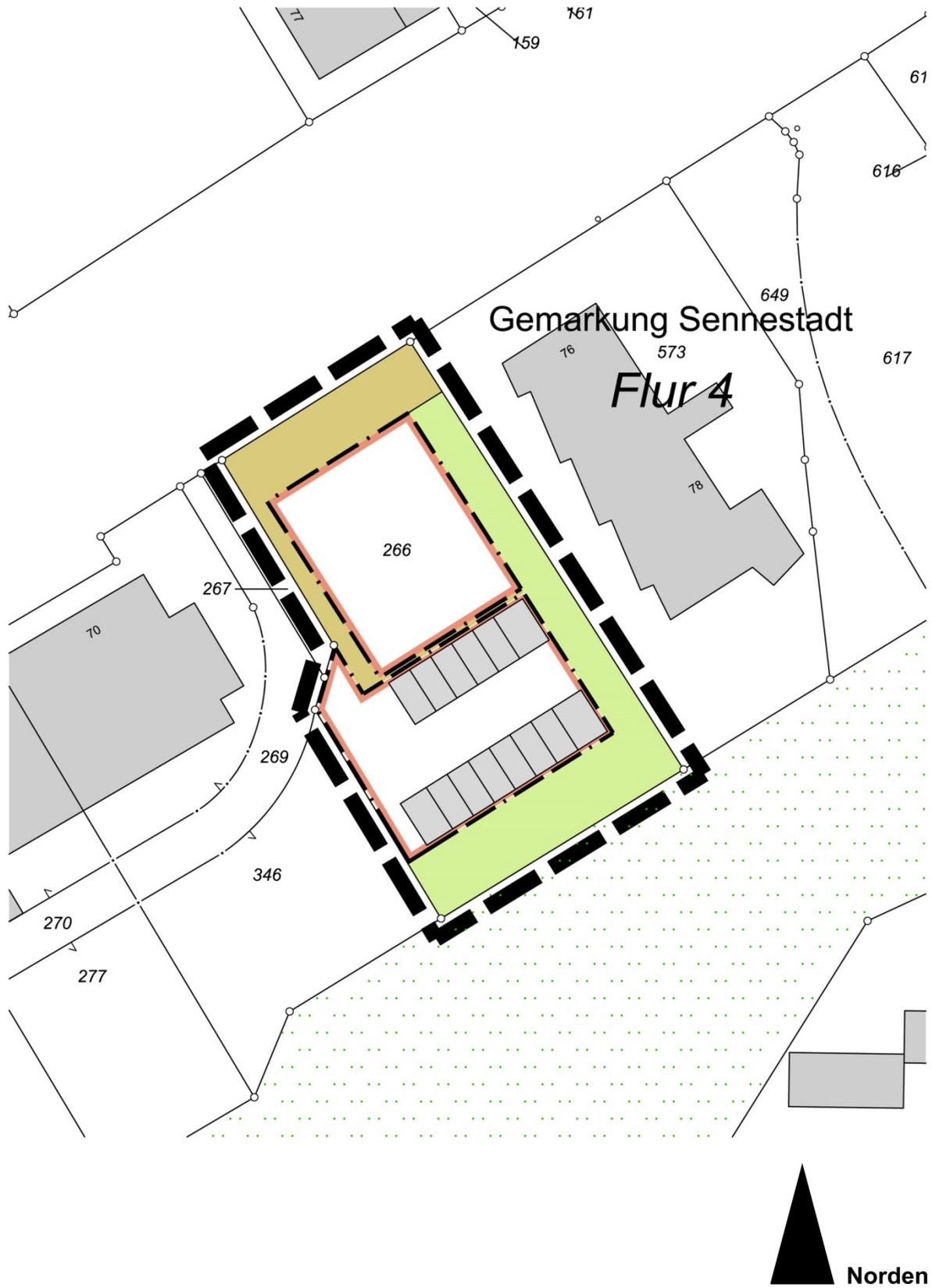


vorhandener Schmutzwasserkanal

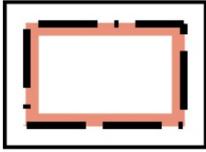


vorhandener Regenwasserkanal

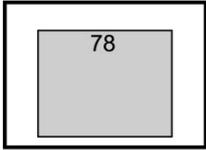
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Stand: Entwurf, Juni 2015



Zeichenerklärungen



Vorschlag für neues Gebäude (Flachdach)



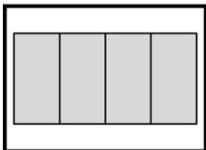
Bestehendes Gebäude



Private Grundstücksfläche



Private Grünfläche



Parkbauwerk (eine Ebene)

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

Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf konnten vom 17.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015 im Bauamt und im Bezirksamt Sennestadt eingesehen werden. Im Rahmen dieser Offenlage sind zu dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

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

Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ berücksichtigt worden.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen in inhaltlicher Zusammenfassung mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung vorgebracht.

| Es wird von: | vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägungsvorschlag der Verwaltung: |
|--|--|---|
| Polizeipräsidium Bielefeld Schreiben vom 20.07.2015 | Es wird darauf hingewiesen, dass es im Bereich Bielefeld häufiger zu Einbrüchen in Wohn- und Geschäftshäuser kommt und es daher sinnvoll erscheint, den Einbruchschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen. Es wird darum gebeten, den Bauträger auf die Möglichkeit einer Beratung zum Einbruchschutz durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle hinzuweisen. | Der kriminalpräventive Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dieser ist jedoch für die Bauleitplanung nicht relevant. Der Hinweis zum bestehenden kriminalpolizeilichen Beratungsangebot wird an den Bauträger weitergeleitet. Kein Beschluss erforderlich. |
| Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Schreiben vom 24.08.2015 | Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Vorfeld der Planänderung vorabgestimmt wurden und keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Zuordnung der Sammelersatzfläche in räumlichem Zusammenhang wird befürwortet. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich. |
| Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 27.07.2015 | Es wird darauf hingewiesen, dass am Rande des Plangebietes Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden sind, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Es wird gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen vermieden werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung Beschädigungen vorhandener Anlagen zu vermeiden sind und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen ist. Vor Beginn der Arbeiten haben sich die Bauausführenden über die Lage vorhandener Leitungen zu informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist bei den Arbeiten zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Tk-Linien im | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind inhaltlich für die Bauausführung relevant, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich. Kein Beschluss erforderlich. |

| | | |
|--|---|---|
| | Plangebiet erforderlich ist. | |
| Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 24.07.2015 | Gegen die Planung bestehen keine Bedenken oder Anregungen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| Stadtwerke Bielefeld GmbH Schreiben vom 03.08.2015 | Es sind keine Bedenken vorzubringen, da die zu vertretenden Belange durch die getroffenen Darstellungen / Festsetzungen bereits berücksichtigt worden sind. Es wird angeregt, die Begründung im Abschnitt Ver- und Entsorgung wie folgt zu ergänzen: <i>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept - Objekt BHKW - sicherzustellen.“</i> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird im Kapitel 8 „Belange der Ver- und Entsorgung“ um die genannte Empfehlung ergänzt. Kein Beschluss erforderlich. |
| moBiel GmbH Schreiben vom 18.08.2015 | Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 23.06.2015 beschlossen, die Planung einer Stadtbahnverlängerung nach Sennestadt bis zum Planfeststellungsbeschluss weiterzuführen. Im Rahmen der geplanten Stadtbahnführung soll die untere Elbeallee vom Sennestadtring bis zum Ramsbrockring als Platzbereich gestaltet werden, der städtebaulich besonders verträglich als Mischverkehrsfläche geplant ist. Die nördlich des Geltungsbereiches vorgesehenen Senkrechstellplätze können in Höhe des geplanten Mittelbahnsteiges nicht eingerichtet werden. Die Fläche vor dem Gebäude sollte in die Platzgestaltung einbezogen werden, um eine einheitliche Aufenthaltsqualität verwirklichen zu können. Im Rahmen der Platzgestaltung sind im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes die Anlage von Radfahrstreifen und einer Bushaltestelle vorgesehen. Ob eventuell auch | Die Hinweise zur Fortführung der Planung zur Stadtbahnverlängerung werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme erwähnt „nördlich des Geltungsbereiches vorgesehenen Senkrechstellplätze(n)“. In der Entwurfs-Begründung wurde hierzu jedoch lediglich ausgeführt, dass mit der Bauleitplanung (durch die Verlängerung des von Westen kommenden Gehweges) die Möglichkeit geschaffen werden kann, Senkrechstellplätze nördlich des Geltungsbereiches anzulegen. Eine textliche Festsetzung hierzu wurde und wird nicht getroffen, ist aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches auch nicht möglich. Ob und inwiefern der Straßen- und Platzbereich nördlich des Geltungsbereiches gestaltet werden soll, ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Die Bauleitplanung steht der Platzgestaltung im Rahmen einer möglichen Stadtbahnverlängerung nicht entgegen, da sie sich ausschließlich auf die privaten Grundstücksflächen süd- |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>einzelne Längsstellplätze möglich sind, ist im Weiteren im Detail zu prüfen.</p> <p>Daher wird um eine entsprechende Überarbeitung der textlichen Festsetzungen gebeten.</p> | <p>lich der öffentlichen Verkehrsflächen der Elbeallee bezieht.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> |
|--|---|--|

Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 (2) BauGB

Vorgetragene Stellungnahmen der städtischen Fachdienststellen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ berücksichtigt worden.

Folgende Anpassungen und Ergänzungen haben sich aufgrund der Änderungsvorschläge der Verwaltung ergeben:

Textliche Festsetzungen:

- Ergänzung von Festsetzung Nr. 9 bzgl. der Ausgestaltung der Anpflanzungsflächen (*Pflanzqualität, Arten, Pflanzabstand*)
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises bzgl. des anlagenbezogenen Immissions-schutzes um den Zusatz „*von einer nach § 29 BImSchG benannten Stelle*“

Begründung:

- Kap. 3: Anpassung der Ausführung zur Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan
- Kap. 7: Herausnahme der Ausführung zu einer möglichen Anlage von Senkrechtstellplätzen nördlich des Geltungsbereiches

Umweltbericht:

- Kap. 4: Redaktionelle Anpassung der Angaben über bereits verbrauchte bzw. noch verfügbare Teile der externen Kompensationsfläche
- Kap. 1.2: Anpassung der Ausführung zur Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan