

Anlage:

A1.2

Teil A-1.2
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01
„Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“
- Satzung - (Stand Oktober 2015)

- **Nutzungsplan Entwurf (Stand Mai 2015)** (Verkleinerung)
- **Auswertung der Beteiligungsverfahren / Offenlegung**
I.) der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und
II.) Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- **Änderungsvorschläge der Verwaltung**

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“

Teil A 1.2

Nutzungsplan -Entwurf-

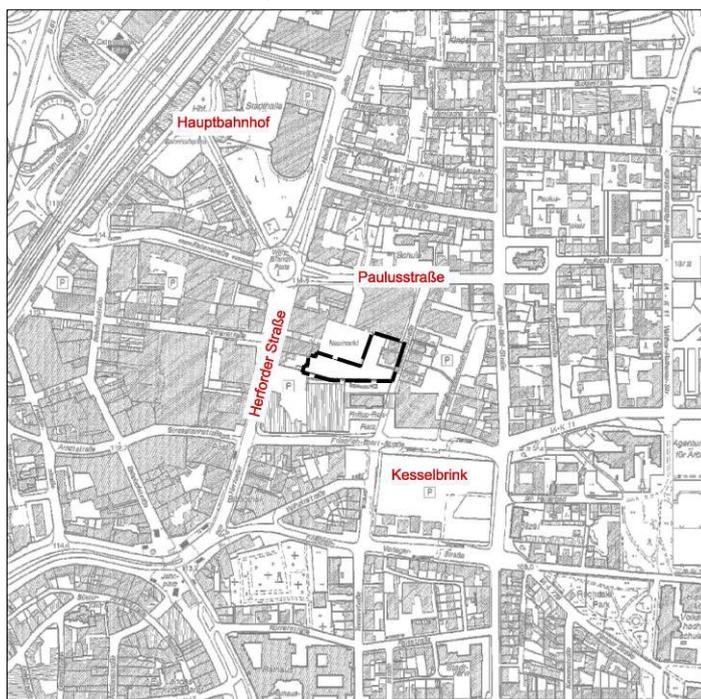
Auswertung der Beteiligungsverfahren

der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Änderungsvorschläge der Verwaltung

-Satzung-

(Stand Oktober 2015)



Bauamt 600.42

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

E-Mail: info@enderweit.de

Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren

Übersicht der Stellungnahmen aus

- I. der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**
- II. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2015, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 11.06.2015, den Entwurfsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der Offenlegung wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ Stellungnahmen von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

I. Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB

Die Planunterlagen wurden gemäß § 3 (2) BauGB vom 17.07.2015 - 21.08.2015 öffentlich ausgelegt.

Zur Offenlage ist die schriftliche Stellungnahme eines Bürgers eingegangen. Diese ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 (2) BauGB wurde vom 08.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Die Übersicht der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Offenlage sind in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

I. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung -

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
1	Bürger 1	<p>Es wird zu Bedenken gegeben, dass durch die aktuelle Planung die Privatsphäre auf dem Balkon des Bürgers beeinträchtigt werden kann, da das Timeout-Hotel mit Fenstern und dem Eingang in Richtung Kavalleriestraße orientiert ist.</p> <p>Es wird angeregt die Rückseite des geplanten Gebäudes auf die Kavalleriestraße zu richten und die Front in Richtung Neumarkt.</p>	<p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ist die Fläche unmittelbar angrenzend an die Kavalleriestraße bereits für eine Bebauung mit einem fünf- bis sechsgeschossigen Gebäude in dem hier festgesetzten Kerngebiet vorgesehen.</p> <p>In dieser innerstädtischen Lage ist eine vielfältige Mischung der Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie und Beherbergungsbetriebe aber auch Wohnen) angestrebt, wobei eine Wohnnutzung hier nicht den hohen Schutzanspruch wie beispielsweise in einem reinen Wohngebiet genießt.</p> <p>Somit ergeben sich aus der Planung keine neuen Gesichtspunkte in Bezug auf eine hier grundsätzlich städtebaulich gewünschte Straßenrandbebauung.</p> <p>Das nunmehr geplante Wohn-, Geschäftshaus und Hotel ist in zwei Gebäuderiegel unterteilt, die durch ein Sockelgeschoss mit begrüntem Flachdach verbunden werden sollen.</p> <p>Der Grundriss des an der Kavalleriestraße gelegenen Hotels sieht eine Anordnung der Zimmer in beide Richtungen (Innenhof sowie Kavalleriestraße) vor.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen ist zur Ausbildung einer attraktiven Straßenrandbebauung an der Kavalleriestraße keine geschlossene, sondern eine sogenannte Lochfassade mit Fenster- und Türöffnungen gewünscht.</p>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
			<p>Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung beantragte Vorhaben, bestehend aus einem Hotelgebäude und einem Wohn- und Geschäftshaus.</p> <p>Neben den städtebaulichen Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Regelungen mit nachbarschützendem Charakter einzuhalten.</p> <p>Bei Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen werden nachbarschützende Belange (Belichtung, Belüftung) nicht berührt.</p> <p>Der Anregung wird <u>nicht</u> gefolgt.</p>

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

Nr.	Dienststelle Datum der Einwendung	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.1a	Polizeipräsidium Bielefeld Kriminalprävention / Opferschutz 23.07.2015	<p>Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.</p> <p>Es wird angemerkt, dass ein präventiver Einbruchschutz als sinnvoll erachtet wird und hierzu auf Beratungsmöglichkeiten durch die Polizei hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis auf kriminalpräventive Aspekte (Angebot der Beratungsmöglichkeit zum Einbruchschutz) bezieht sich auf die konkrete Umsetzung des Vorhabens. Er betrifft keine städtebaulichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung, sondern bezieht sich auf die Ausführung des Hochbaus.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
2.7	Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 12.08.2015	<p>Die vorliegenden Planungen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz, kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung bestehen.</p> <p>Das Dezernat 53 (Immissionsschutz) weist vorsorglich auf den ca. 900 m südwestlich liegenden Störfallbetrieb (Stockmeyer Chemie) hin. Der Abstand ist jedoch ausreichend.</p>	<p>Die Information zum Störfallbetrieb wurden bereits zum Entwurf in die Begründung (Pkt. 4.9) aufgenommen.</p> <p><i>Die Information wird zur Kenntnis genommen</i></p>

Nr.	Dienststelle Datum der Einwendung	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.10	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 27.07.2015</p> <p>16.10.2014 (Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung):</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien (Tk Linien) der Deutschen Telekom befinden. Für eine eventuelle zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen. Die Verlegung neuer T-Kabel, für neu zu errichtende Gebäude, ist aus telekommunikationstechnischen Gründen erforderlich. Es wird angeregt folgende Punkte in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m 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. <p>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, Phillip-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die konkrete Umsetzung.</p> <p>Die dargestellten Leitungen (TK Linien) liegen unmittelbar am Rand des Plangebiets. Dabei handelt es sich um Hausanschlussleitungen der bestehenden Gebäude, die bereits abgerissen wurden.</p> <p>Das Erfordernis von Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Der Anregung zur Aufnahme von allgemein gültigen Ausführungen zur Verlegung und Sicherung von Telekommunikationslinien wird <u>nicht</u> gefolgt.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur frühzeitigen Abstimmung und Koordinierung wurden bereits zum Entwurf in die Begründung (Pkt. 4.5) aufgenommen.</p> <p>Zur Koordinierung der anstehenden Baumaßnahmen zwischen den Beteiligten einschließlich anderer berührter Ver- /Entsorgungsträger und der Stadtverwaltung finden bereits parallel zum Bauleitplanverfahren Abstimmungen statt.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Der Stellungnahme wird <u>teilweise</u> gefolgt.</p>

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Offenlegung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen. Bei den geringfügigen Änderungen und Ergänzungen sowie Konkretisierungen handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise und Erläuterungen zum Bebauungsplan. Sie dienen der Klarstellung und dem besseren Verständnis und betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Textliche Festsetzungen

Vergnügungsstätten MK 1 und 2

In den Festsetzungen und in der Begründung wird auf den vorgesehenen Ausschluss von Vergnügungsstätten inkl. Sexshops für das gesamte Kerngebiet hingewiesen. Da Ladengeschäfte, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops etc. bauordnungsrechtlich zu den Unterarten von „Einzelhandelsbetriebe“ zählen, wird deren Ausschluss im MK 1 zur Klarstellung präzisiert und ergänzt.

Bodenversiegelung

Bei der Aufzählung von geeigneten Materialien zur Begrenzung der Bodenversiegelung unter Punkt 4 wird, neben Rasengittersteinen und Schotterrassen, auch Drainagepflaster und Rasenfugenpflaster ergänzt.

Baumerhalt

Unter Punkt 4.1 "Stellplatzflächen" sowie unter Punkt 9 „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) 25a BauGB" wird ein dauerhafter Erhalt der Pflanzungen ergänzt.

Fassaden

In der der Farbreihe „Weiß“ werden 4 Farben ergänzt.

Nutzungsplan

Zur Gewährleistung der geometrischen Eindeutigkeit werden einige Festlegungsmaße entfernt bzw. geändert und die Bezeichnung der Gemarkung in Bielefeld geändert.

Das festgesetzte GFL-Recht in der öffentlichen Verkehrsfläche kann entfallen. Der inzwischen umgelegte Regenwasserkanal, welcher in der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Kavalleriestraße verläuft, wird nachrichtlich dargestellt.

Begründung

Aussagen und Informationen zum Entwässerungssystem (Absatz Überflutungssicherheit) werden ergänzt.

Aussagen und Informationen zu Fallwinden werden unter dem Punkt Stadtklima ergänzt.

Vorhaben- und Erschließungsplan - Freiflächenplan

Die vorgesehenen Bäume zur Stellplatzbegrünung südlich und östlich des Légère-Hotels werden durch eine Heckenpflanzung ersetzt. (Leitungsführung, Lage von Zäunen, Schranken und Toranlagen etc.)

Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansichten und Schnitte

Die Darstellung der Höhen in den Ansichten des Wohn- und Geschäftshauses wird verdeutlicht.