

Anlage

A

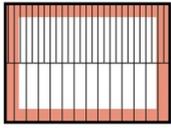
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I / U 6 „Warburger Straße“

- Pläne zum Vorentwurf
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

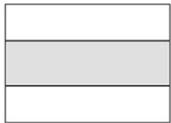
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ -
Gestaltungsplan (ohne Maßstab) - Vorentwurf, Stand: Aufstellungsbeschluss**



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ - Gestaltungsplan – Legende



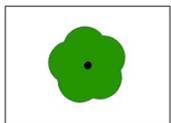
Vorschlag für neues Gebäude
mit Firstrichtung und geneigtem Dach
im künftigen Wohngebiet



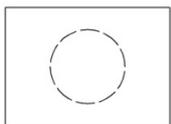
Private Verkehrsfläche



Private Grundstücksfläche



zu erhaltende Bäume



überplante Bäume

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ -
Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf, Stand: Aufstellungsbeschluss**



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ - Nutzungsplan – Legende

0. Abgrenzungen



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

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



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
-  Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen

TH 4,50m maximale Traufhöhe in Metern

FH 10,50m maximale Firsthöhe in Metern

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

-  offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

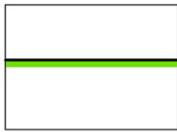


Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| WA | | Art der baulichen Nutzung | |
|--------------|---|--|--|
| 0,4 |  | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| II |  | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| GD 35-45° | TH 6,50m FH 11,00m | Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| | | Dachform | Traufhöhe |
| | | Dachneigung | Firsthöhe |

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



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)

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



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld GmbH und der Anlieger

6. 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

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



zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich



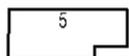
überplanter Bäume

8. Sonstige Planzeichen

35-45° maximale Dachneigung

GD Geneigtes Dach

z.B. 3 Maßzahl in Metern



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1599 Flurstücksnummer

— — — — — Vorschlag Grundstückseinteilung

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 05.05.2014 bis einschließlich 23.05.2014 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 16.05.2014 im Sitzungssaal des Bezirksamtes Brackwede statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden.

Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ berücksichtigt worden.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW regt an, dass der bereits textlich in der Begründung dargelegte Ausschluss einer direkten Fahrerschließung von der L 791 (Ummelner Straße) durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbots im Nutzungsplan festgesetzt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. Im Nutzungsplan wird entlang der L 791 ein Zu- und Abfahrtverbot festgesetzt.

Die Bezirksregierung Detmold weist darauf hin, dass das landesplanerische Anhörungsverfahren gem. § 34 Landesplanungsgesetz noch nicht abgeschlossen ist. Die Stellungnahme erfolgt daher unter dem Vorbehalt eines positiven Ausgangs im Verfahren nach § 34 LPlG. Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht.

Das Dezernat 54 (Wasserwirtschaft / Abwasser) weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bereich mit einem stark erhöhten Fremdwasseranfall (55 %) liegt. Im weiteren Entwässerungsnetz folgen zwei Entlastungsbauwerke, deren Abschlagsverhalten ggf. über eine bauplanungsrechtliche Rückhaltung / Versickerung günstig beeinflusst werden können. Die Vorgaben des § 55 (2) WHG sind somit zu berücksichtigen, wenngleich die Konkretisierung des § 51a LWG infolge einer vorherigen Bebauung des Plangebietes nicht zutrifft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Obere Lutter“. Die Vorgaben des § 55 (2) WHG wurden berücksichtigt. Lt. Fremdwassersanierungskonzept (FSK) der Stadt Bielefeld wurde im Messgebiet Ummeln ein stark erhöhter Fremdwasseranfall bei Trockenwetter festgestellt. Da jedoch das RÜB Ummeln kein kritisches Einstau- und Entlastungsverhalten aufweist (FSK Seite 34, 6.4.3 Entlastungsanlagen), ist eine Regulierung durch Rückhaltung bzw. Nutzung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht notwendig.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf Telekommunikationslinien am Rande des Plangebiets hin und regt die Aufnahme einer textlichen Festsetzung bzgl. ausreichender Trassen in Straßen / Gehwegen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien an. Darüber hinaus werden zum Zweck einer koordinierten Hinweise auf eine Informations- und Anzeigepflicht der Bauausführenden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind inhaltlich für die Bauausführung relevant, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird der Bitte um Aufnahme einer textlichen Festsetzung bzgl. ausreichender Trassen in Straßen / Gehwegen zur Unterbringung von Telekommunikationslinien nicht gefolgt.

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regt an, den Standort der vorhandenen Netzstation einschließlich der Versorgungskabel entsprechend der Anlage zu der Stellungnahme vom 16.06.2014 als Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität darzustellen. Darüber hinaus befindet sich am westlichen Plangebietsrand eine Gasversorgungsleitung, die im Bebauungsplan als Versorgungsleitung dargestellt werden soll.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Ummeln, Zone III A der Wassergewinnungsanlage WW 14 liegt und die wasserschutzrechtlichen Auflagen der Verordnung vom 29.07.1976 beachtet werden müssen. Es wird darum gebeten, dies in der Planbegründung darzulegen.

Aufgrund „vorgesehener Baumstandorte in unmittelbarer Nähe“ zu den vorhandenen Versorgungsleitungen wird angeregt, in die Begründung des Bebauungsplans einen Hinweis auf das DVGW-Regelwerk (GW 125) und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Erhalt der Netzstation am bisherigen Standort ist aufgrund der Bebauungskonzeption auszuschließen. Der Vorhabenträger hat sich daher bereit erklärt, die Netzstation im Sinne des Verursacherprinzips auf eigene Kosten zu versetzen. Der hierfür geplante Standort wurde mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH (Schreiben vom 13.08.2015) abgestimmt. Der geplante neue Standort der Netzstation wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Der Standort der Netzstation sowie der Verlauf der Gasversorgungsleitung werden in den Nutzungsplan übernommen und entsprechend der Anlage zu der Stellungnahme vom 16.06.2014 gem. § 9 (1) Ziffern 12 bzw. 13 BauGB festgesetzt.

Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets in der Wasserschutzgebietszone wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung dargelegt sowie als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Bezüglich der Baumstandorte im Nahbereich bestehender Versorgungsleitungen ist anzumerken, dass es sich hierbei nicht um geplante sondern bestehende Baumstandorte handelt. Konkrete Baumstandorte werden nicht geplant und somit den Bauherren überlassen. Ein entsprechender Hinweis auf die Beachtung des DVGW-Regelwerks (GW 125) bei Neupflanzung von Gehölzen wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Die moBiel GmbH gibt Hinweise auf die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr und bittet um eine entsprechende inhaltliche Ergänzung der Begründung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung wird um Informationen zur Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (Linien und Taktung) ergänzt.

Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen 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 / U 6 „Warburger Straße“ berücksichtigt worden.