

A2

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. III / H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“

Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

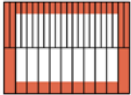
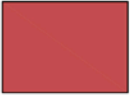
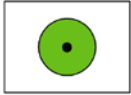
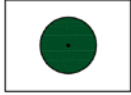
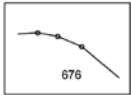
- Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf

Auswertung der erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

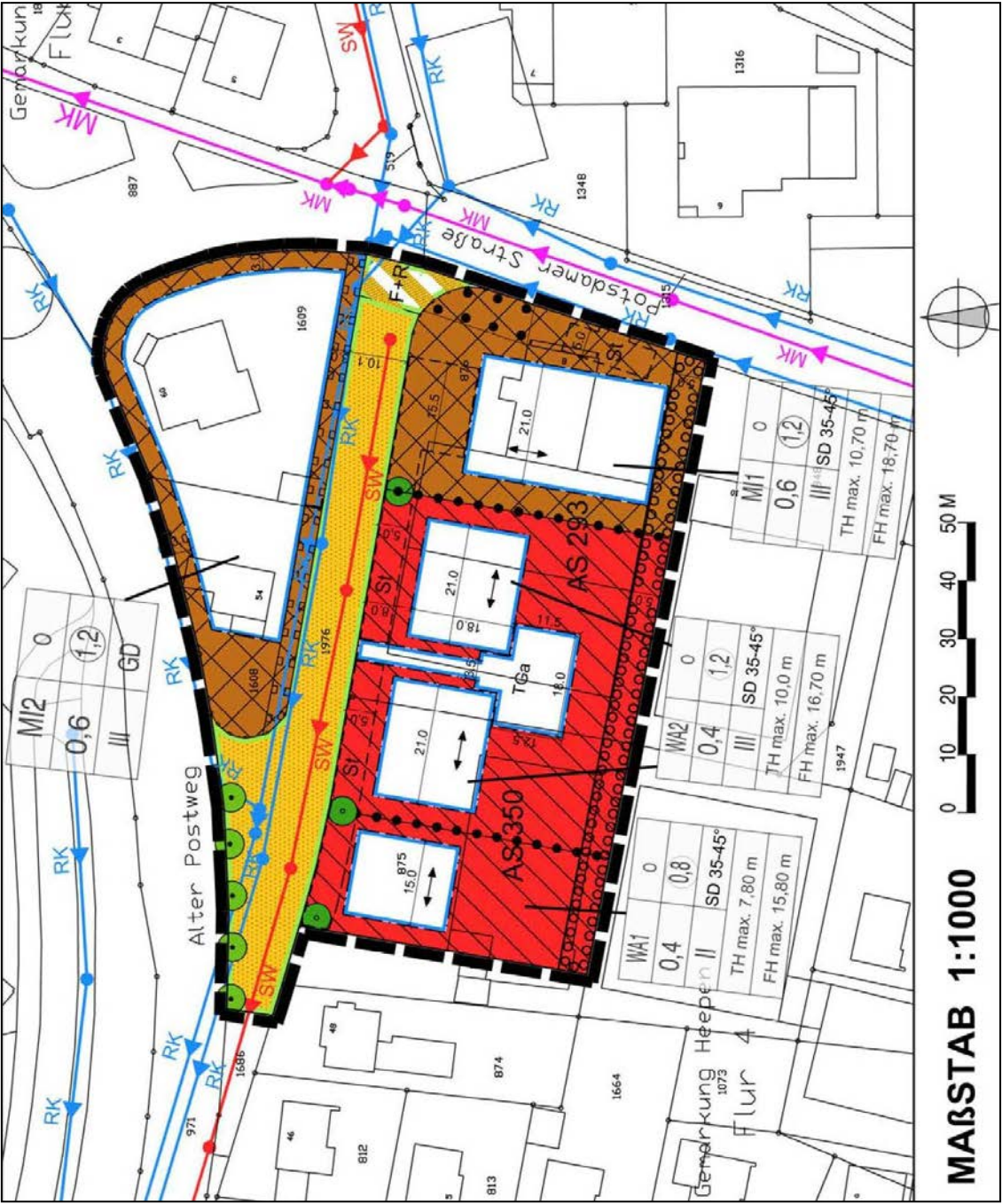
Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan



Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorschlag für neues Gebäude mit Satteldach
	Bestehendes Gebäude
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Stellplätze
	Private Grundstücksfläche
	vorhandener Baum
	vorhandene Sträucher
	anzupflanzender Baum
	anzupflanzende Sträucher
	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
	vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan



Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)

6. Abgrenzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 2 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschaltene

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA	0
0,4	1,2
III	SD 35-45°
	GD
TH max 10,0 m	
FH max 16,70 m	
	max. Traufhöhe
	max. Firsthöhe

0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4

1,2 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 1,2

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

Höhe baulicher Anlagen

TH max 10,70 m maximal zulässige Traufhöhe, z.B. max. 10,70 m

FH max 18,70 m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. max. 18,70 m

3. Bauweise, Baufinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche - öffentlich -

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg -

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

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

 anzupflanzende Bäume

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

 zu erhaltende Bäume

6. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

TGa Tiefgarage

AS 293 Abstellort 293

AS 350 Abstellort 350

 Mit Leistungswerten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt (Bekleid) - Umweltverb. - (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

 Firstrichtung

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

 vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer

 vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

 Benennung mit Angabe in Metern, z. B. 10m

 vorhandener Regenwasserkanal

 vorhandener Mischwasserkanal

 vorhandener Schmutzwasserkanal

1) Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.07.2017 bis einschließlich 04.09.2017 keine Stellungnahmen eingegangen.

2) Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 05.07.2017 bis einschließlich 16.08.2017 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden. Antwortschreiben, die keine Bedenken oder Anregungen zu der Planung enthalten, werden nicht wiedergegeben.

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Deutsche Telekom GmbH 15.07.2017	Zur Planung wurde bereits mit Schreiben vom 09.02.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen . Es wird auf den entsprechenden Abwägungsvorschlag in der Anlage A1 verwiesen.
2	Heimat- und Geschichtsverein Heepen e.V. 08.08.2017	In der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 30.05.2017 wurden u.a. die Bedenken und Anregungen des Heimat- und Geschichtsvereins Heepen e.V. behandelt und entschieden. Nach eingehender Durchsicht der Pläne, Beschreibungen und Begründungen kann im Rahmen der berücksichtigenden Belange des Heimat- und Geschichtsvereins Heepen e.V. keine neue Stellungnahme zu anderen Lösungen abgegeben werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen . Es wird auf den entsprechenden Abwägungsvorschlag in der Anlage A1 verwiesen.
3	Unitymedia NRW GmbH 08.08.2017	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Die Unitymedia NRW GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Siche-	Die Hinweise bezüglich der Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH sowie der eventuellen Erweiterung des Kabelnetzes werden zur Kenntnis genommen , sie betreffen

		rung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Bis dahin wird gebeten, die Unitymedia NRW GmbH am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben sowie in der Begründung unter Punkt 5.5 ergänzt.
4	Industrie- und Handelskammer 16.08.2017	Die Industrie- und Handelskammer hält an den in der Stellungnahme vom 14. März 2016 und den von den betroffenen Firmen genannten Bedenken gegenüber den Planungsinhalten fest. <u>Stellungnahme vom 14.03.2016:</u> Gegen die Planung bestehen erhebliche Bedenken seitens der benachbarten Unternehmen. Für diese Unternehmen stellt die heranrückende Wohnbebauung ein enormes Konfliktpotential. Die Flächen südlich des Wohngebietes werden gewerblich genutzt. Von Seiten der benachbarten Unternehmen besteht Interesse an den leerstehenden Flächen im Planungsgebiet. Sie haben Erweiterungswünsche geäußert und in der Vergangenheit bereits Kaufverhandlungen geführt, in denen keine preisliche Einigung erzielt werden konnte. Da, nach momentanem Stand, eine Erweiterung in die Fläche nicht möglich ist, möchten die Betriebe die bestehenden Flächen effektiver nutzen, was zu höheren Lärm-, Licht- und Geräuschemissionen führen kann. Aus Sicht der IHK gibt es an diesem Standort einige Konflikte innerhalb der Nachbarschaft. Von daher sollte unbedingt zu diesem frühen Schritt des Verfahrens ein Gespräch mit allen Beteiligten gesucht werden. Es handelt sich bei der Fläche um eine der letzten verfügbaren Gewerbeflächen in Heepen, die durch das Heran-	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es lässt sich feststellen, dass westlich der Potsdamer Straße und südlich des Alten Postwegs eine durch Wohnen und Gewerbe geprägte Gemengelage besteht. Das Plangebiet mit den leerstehenden Gewerbeobjekten sowie die südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen grenzen unmittelbar an wohnbauliche Nutzungen an. Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur, sind die Flächen des Plangebietes für wohnbauliche Nutzungen prädestiniert. Um dem Leerstand und der brachliegenden Situation in ortskernnaher Lage entgegenzuwirken, soll der Bereich künftig für gemischte Nutzungen und für Wohnbauzwecke weiterentwickelt werden. Im übergeordneten Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold ist hier bereits Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

		rücken der Wohnbebauung gefährdet sind.	ausgewiesen, das heißt, dass hier regionalplanerisch keine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden vom Gutachter die zu erwartenden Beurteilungsspiegel durch den Betrieb der umliegenden Gewerbetreibenden gemäß TA Lärm ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten und den maximal zulässigen Spitzenpegeln der TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum verglichen. Entsprechend der TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Für Mischgebiete betragen die Immissionsrichtwerte tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Der Untersuchung ist zu entnehmen, dass der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet tags an den Flächen für Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen jeweils unterschritten wird. Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet wird an den westlichen Gebäuden im WA ebenfalls jeweils unterschritten. Der nächtliche Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet wird zum Teil im Nordosten des Plangebietes überschritten. Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet wird im Westen des Plangebietes eingehalten und im nördlichen Bereich teils überschritten.
--	--	--	---

			Als Beurteilungsgrundlagen wurden die genehmigten Nutzungen und Betriebszeiten herangezogen. Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Danach sind gemäß DIN 4109 in den vom Gutachter ermittelten Lärmpegelbereichen Festsetzungen zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen aufgenommen worden. Weiter sind an den Gebäudefassaden mit Richtwert- und/oder Spitzenpegelüberschreitungen (gemäß TA Lärm) bauliche Lärmschutzvorkehrungen in Form verglaster Vorbauten zu Wohn- oder Schlafräumen anzuordnen. Diese vom Gutachter ermittelten Maßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend textlich festgesetzt worden. In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt wurden über das Gutachten hinaus Regelungen für das Mischgebiet MI 1 im Bebauungsplan getroffen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage sind die Gewerbebetriebe bereits heute in ihren gewerblichen Nutzungen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Ebenso hat die bestehende und die geplante Wohnbebauung höhere Immissionen hinzunehmen, als dies in einem Wohngebiet üblicherweise der Fall wäre. Die neu geplante Wohnbebauung schränkt die gewerblichen Nutzungen nicht
--	--	--	---

			stärker ein als dies durch die umgebenden und bereits vorhandenen Wohnnutzungen bereits der Fall ist. Durch die vorgesehene Anordnung der Baufenster für die geplante Bebauung im Norden der Grundstücke im WA 1 und WA2 soll ein angemessener Abstand zu den gewerblichen Nutzungen im Süden erreicht werden. Der Gutachter hat im Ergebnis Maßnahmen ermittelt, wie die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden können. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch die neu geplante Bebauung Einschränkungen der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe über die bereits bestehenden Einschränkungen hinaus vorbereitet werden. Durch die genannten Maßnahmen soll darauf hingewirkt werden, dass sowohl gesunde Wohnverhältnisse als auch ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich sind. Aus den genannten Gründen soll an der Planung festgehalten werden.
--	--	--	---

3) Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf

Durch die Ämterabstimmung haben sich folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf ergeben:

Textliche Festsetzungen

- Textliche Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen für Zwergfledermäuse (bisher unter „Sonstige Hinweise“ enthalten)
- Änderung der textlichen Festsetzung zur Stellplatzbegrünung
- Überarbeitung und Ergänzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss im MI 1

Begründung

- Aktualisierung der Aussagen zur Versorgung mit Schulplätzen
- Ergänzung der Aussagen zur Versorgung mit Kindergartenplätzen
- Ergänzung und Detaillierung der Aussagen zum solarenergetischen Potenzial
- Ergänzung der Aussagen zu Bodenbelastungen / Altlasten
- Aktualisierung der Aussagen zur Kostenschätzung für die Schülerbeförderung
- Überarbeitung der Aussagen zum Immissionsschutz
- Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss im MI 1

Planzeichnung

- Ergänzung der Planzeichenlegende
- Anpassung der Darstellung der Geltungsbereichsgrenze
- Angleichen der Reihenfolge der textlichen Festsetzungen zwischen Planzeichnung und Textdatei
- Verschiebung der Nutzungsschablonen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Es handelt sich lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen am Bebauungsplan, der Begründung sowie der textlichen Festsetzungen gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

4) Auswertung der erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB haben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Änderungen bzw. Ergänzungen zum Artenschutz sowie zum Lärmschutz und zur Stellplatzbegrünung ergeben. Die vom Fachgutachter ermittelten Maßnahmen für die Zwergfledermaus, die bislang unter „Sonstige Hinweise“ aufgeführt wurden, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen zum Lärmschutz nach intensiver Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt überarbeitet und ergänzt. Ebenfalls hat der Vorhabenträger angeregt, dass die genauen Standorte der zur Stellplatzbegrünung vorgesehenen Bäume südlich des Alten Postwegs nicht mehr im Nutzungsplan zeichnerisch festgesetzt werden. Die textliche Festsetzung zur Stellplatzbegrünung gilt jedoch unverändert weiter, ein Verzicht auf die nach dieser Festsetzung anzupflanzenden Bäume ist danach nicht verbunden. Insgesamt soll mit dieser Vorgehensweise eine größere Flexibilität in der Umsetzung erzielt werden.

Im Ergebnis wurden die Festsetzungen bzw. die Planzeichnung zu den genannten Punkten geändert und die Begründung entsprechend angepasst.

Aufgrund der genannten Änderungen hat sich nach BauGB das Erfordernis einer erneuten Beteiligung ergeben. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht betroffen sind, wurde die erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB auf die Fachabteilungen des Umweltamtes (Untere Naturschutzbehörde, Grünplanung, Lärmschutz) und den Personenkreis beschränkt, die durch die Anpassungen betroffen sind.

Nach Auswertung der erneuten Stellungnahme des Umweltamtes haben die entsprechenden Fachabteilungen ihre Zustimmung zu den geänderten Unterlagen gegeben. Nach intensiver Abstimmung wurden die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz geringfügig ergänzt bzw. konkretisiert. Der von den geänderten Festsetzungen betroffene Grundstückseigentümer sowie der Vorhabenträger haben ihre Zustimmung zu den geänderten Unterlagen gegeben.