

Anlage

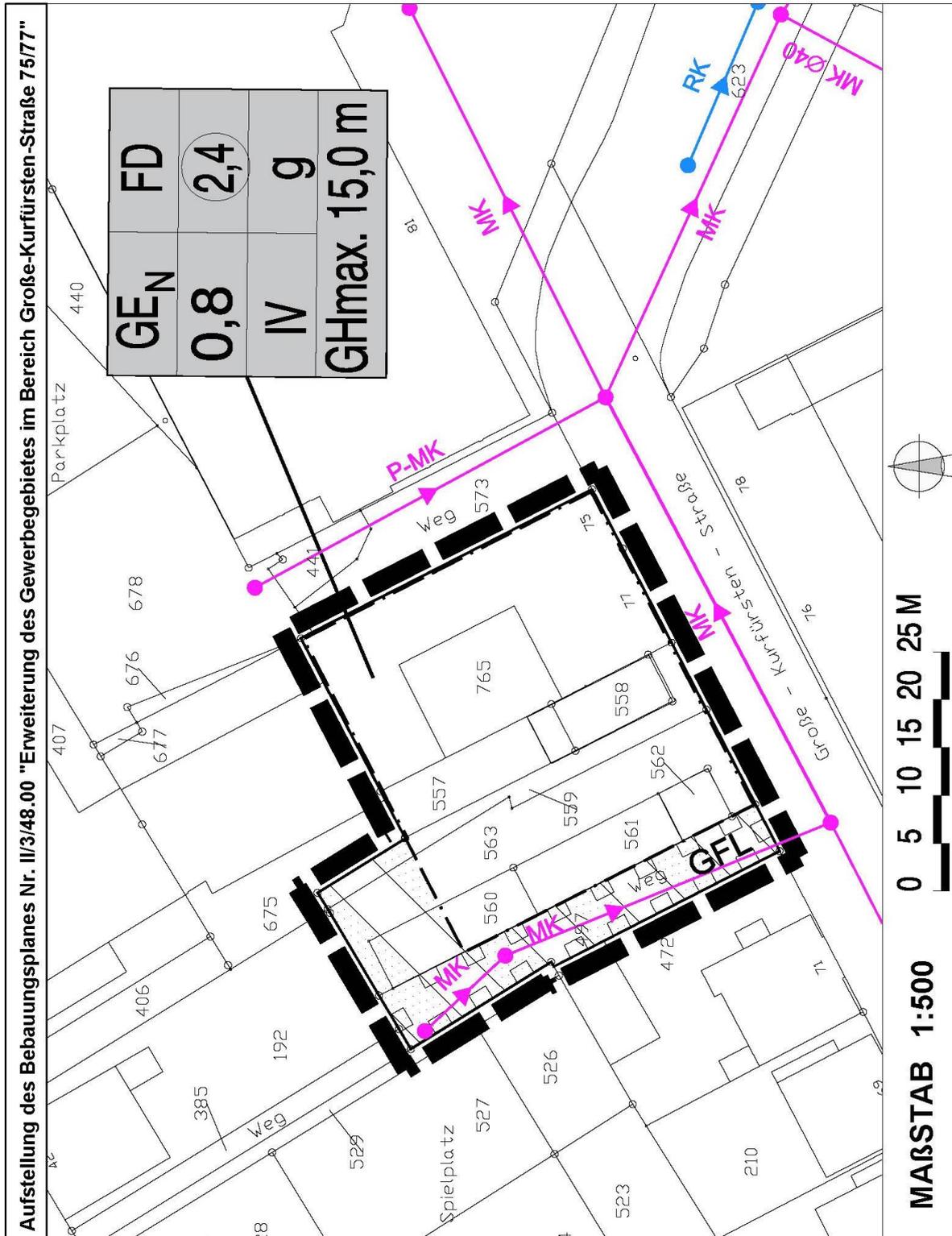
A2

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00
„Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße
75/77“**

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

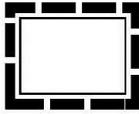
- Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf

Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan



Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen
gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

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

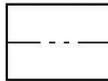
Füllschema der Nutzungsschablone

GE _N	FD	Art der baulichen Nutzung	Dachform
0,8	(2,4)	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
IV	g	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

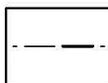
max. zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g geschlossene Bauweise



Baulinie



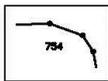
Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

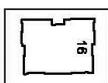


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandener Mischwasserkanal

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. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.11.2017 bis einschließlich 04.12.2017 folgende Stellungnahmen von Bürgern verfasst worden.

Nr.	Äußerungen der Bürger und Bürgerinnen (Anregungen und Hinweise in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	<p>Anlieger im Bereich Große-Kurfürsten-Straße Schreiben vom 03.12.2017</p> <p>Der Einwender bittet, der, durch das im Plangebiet ansässige Unternehmen, begehrten Änderung des Bebauungsplans Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große- Kurfürsten-Str. 75/77“ nicht zuzustimmen.</p> <p>Eigentlich bedarf es nicht einmal einer Begründung, warum die Änderung des Bebauungsplans nicht realisiert werden darf. Immer wieder liest man von Seiten der Stadt Bielefeld, dass die Stadt Bielefeld die „innerstädtische Wohnbebauung verdichten will (und muss)“. Fakt ist, dass die Wohnungsnot auch Bielefeld erreicht hat. Es werden immer dringender Wohnungen für ältere Menschen, für Familien, für Zuwanderer, aber auch für Studentinnen und Studenten benötigt. Das Wohngebiet in der Großen-Kurfürsten-Straße ist dafür prädestiniert. Es liegt zentral, bietet Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und sogar eine innerstädtische Spielfläche „gleich nebenan“. Dieses Wohngebiet nur auf Grund des Wunsches eines einzelnen Unternehmens in Gewerbe umzuwandeln, ist schon beinahe ein Skandal. Der Einwender lässt anmerken, dass er das Begehren aus Unternehmer-Sicht für legitim hält.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 handelt es sich um einen „Angebots“-Bebauungsplan, dessen planerische Absicht darin besteht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine generelle eingeschränkte, gewerbliche Nachverdichtung bzw. Erweiterung zu schaffen.</p> <p>Gemäß dem Bielefelder Wirtschaftsbericht 2017 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bielefeld in den letzten 8 Jahren um 13,24 Prozent angestiegen. Bielefeld ist Arbeitsort für viele Einpendler, der positive Saldo von Aus- und Einpendlern liegt bei knapp 30.000 Menschen. Aufgrund der positiven Wirtschaftsentwicklung in der Stadt Bielefeld sowie des, sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr (Nähe zum Hauptbahnhof) als auch den motorisierten Individualverkehr (Nähe zum Ost-westfalendamm) verkehrsgünstig gelegenen Standortes, besteht das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes somit darin, den gewerblichen innerstädtischen Standort langfristig zu sichern. Durch die geplante Erweiterung bzw. Nachverdichtung auf einer <u>maximal</u> überbaubaren Fläche von ca. 640 m², wird hiermit ein innerstädtischer Lückenschluss erzielt.</p> <p>Die östlichen Flächen des Geltungsbereiches sind bereits im der-</p>

<p>Nach Wissen des Einwenders argumentiert das ansässige Unternehmen mit „dringendem Bedarf an Büroflächen“ – allerdings vermietet das Unternehmen einen nicht unerheblichen Teil der ihm zur Verfügung stehenden Büroflächen bereits jetzt. Eher ist zu vermuten, dass die Erweiterung der Büroflächen allein wirtschaftlichen Überlegungen geschuldet ist – es lohnt sich zurzeit einfach, Immobilien zu erschaffen. Dies ist – wie gesagt – aus Unternehmer-Sicht legitim, kann und darf aber für die Stadt Bielefeld kein Argument sein, wichtige Wohngebiete in Gewerbe umzuwandeln. Auch den doch recht plumpen „Erpressungsversuch“ des ansässigen Unternehmens, den Standort von Bielefeld in einen anderen Steuerbezirk zu verlegen, wenn die Änderung des B-Plans nicht genehmigt wird, darf kein Grund sein. Vielmehr würde dies Tür und Tor für viele Gewerbetreibende öffnen, mit dieser Argumentation (mit diesem Erpressungsversuch) auf die Stadt Bielefeld zuzugehen.</p> <p>Auch die Argumente des Wirtschaftsausschusses, eine Verdoppelung der Gebäudefläche würde doch eine „hübsche Optik“ erzeugen, kann der Einwender nicht nachvollziehen, gleichwohl man über Geschmack bekanntlich nicht streiten kann. Das Argument, die Garagen seien unschön, wurde vom Wirtschaftsausschuss eins zu eins vom ehemaligen Geschäftsführer des ansässigen Unternehmens übernommen – allein das ist schon bedenklich. Die Garagen selbst sind weitestgehend durch Efeu begrünt und nicht so hässlich, wie vom Wirtschaftsausschuss beschrieben. Das Unternehmen müsste lediglich die Dächer der Garagen weiter begrünen bzw. die Garagen selbst etwas mehr pflegen als bisher und die Optik wäre sehr schön und für das gesamte Umfeld keinesfalls so erdrückend wie der geplante Neubau. Allerdings wäre eine „ähnlich hübsche Optik“ (oder auch eine wirklich schöne Optik) auch mit einer Wohnbebauung zu erreichen.</p> <p>Weiter wird vom Wirtschaftsausschuss mit einem Bedarf an Büroflä-</p>	<p>zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/3/47.02 als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.</p> <p>Die westliche Fläche ist in diesem Bebauungsplan zwar als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, jedoch ohne überbaubare Grundstücksflächen. Die Nutzung dieser Flächen sollte gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch Gemeinschaftsgaragen erfolgen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist darüber hinaus eine öffentliche Verkehrsfläche (Fußgängerweg) festgesetzt. Eine Wohnnutzung auf den bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wäre somit auch heutzutage nicht möglich. Der Behauptung, es würde ein wichtiges Wohngebiet in Gewerbegebiet umgewandelt werden, wird somit widersprochen.</p> <p>Vielmehr kann die vorhandene Fußwegeverbindung als Abgrenzung zwischen der westlich des Geltungsbereiches vorhandenen Wohnnutzung und der östlich der Fußwegeverbindung geplanten bzw. vorhandenen eingeschränkten gewerblichen Nutzung angesehen werden. Ebenfalls wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes von den Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO Gebrauch gemacht, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten. Somit erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.</p> <p>Damit sich die Nachverdichtung ebenfalls in die Umgebung integriert, werden die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen, die maximale Höhe der baulichen Anlagen, über Höchstgrenzen der Geschossigkeit sowie über die Dachform analog zur angrenzenden bzw. auf der gegenüberliegenden Straßen-</p>
---	--

	<p>chen argumentiert. Dies ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, da in Bielefeld (auch in der Großen-Kurfürsten-Str.) seit Jahren Büroflächen und Gewerbeeinheiten leer stehen. Wäre es nicht viel sinnvoller, Gewerbeeinheiten weiterhin an den Ausfallstraßen Bielefeld oder in bestehenden Gewerbegebieten zu zentrieren und die Innenstadt mehr als bisher für die Bielefelder Bürgerinnen und Bürger als Wohnraum beizubehalten und sogar auszubauen? Das Gebiet Große-Kurfürsten-Straße wäre bestens geeignet, altersgerechte und / oder familiengerechte Wohnräume zu erschaffen.</p> <p>Der Einwander bittet daher mit Nachdruck, das Wohngebiet nicht in Gewerbegebiet umzuwandeln.</p>	<p>seite vorhandenen Bebauung getroffen. Durch die festgesetzte Baulinie entlang der Große-Kurfürsten-Straße wird eine gemeinsame Gebäudeflucht erreicht. Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern und um negative Auswirkungen auf das westlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet zu vermeiden, wurden darüber hinaus Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.</p>
<p>2</p>	<p>Anlieger im Bereich Große-Kurfürsten-Straße Schreiben vom 04.12.2017</p> <p>Es wird gebeten, den Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 aus den folgenden Gründen nicht zu ändern:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stadt Bielefeld braucht dringend mehr Wohnraum! 2. Direkt neben diesem Gebiet befindet sich ein Grünstreifen mit Spielfläche für Kinder. Wenn dort gebaut werden soll, dann besser Wohnraum für Familien. (Sollte dort unbedingt eine Gewerbeeinheit entstehen müssen, dann höchstens eine Kindertagesstätte!) 3. Beim Abriss der Garagen würden mehrere große Bäume wegfallen – auch davon gibt es in der Stadt nicht mehr viele. 4. Die geplante Bebauung würde genauso „erschlagend groß“ werden, wie das Wohnheim gegenüber. Direkt daneben und dahinter sind aber kleinere und ältere Zwei- bis Drei- Familienhäuser, so dass es auch architektonisch nicht schön wäre. 5. Die Stadt sollte dem Wunsch eines einzelnen Unternehmens nicht 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Abwägung siehe Ziffer 1. Ergänzend wird angemerkt, dass ein Ahorn im nördlichen Plangebiet als „zu erhaltend“ festgesetzt wird. Im Zuge einer Nachverdichtung bzw. Erweiterung ist ein Erhalt von weiteren Bäumen im südlichen Plangebiet nicht möglich, da durch die festgesetzte Baulinie entlang der Große-Kurfürsten-Straße eine gemeinsame Gebäudeflucht erreicht werden soll.</p>

	<p>nachkommen. Als selbständig tätiger Unternehmer verstehe ich den Wunsch des ansässigen Unternehmens, aber die Stadt Bielefeld hat nicht die Aufgabe, einzelnen Unternehmen Vorteile zu verschaffen. Die Stadt sollte vielmehr den Wünschen vieler Bürger nachkommen und für mehr Wohnmöglichkeiten in der Innenstadt sorgen!</p> <p>6. Die Stadt Bielefeld sollte sich nicht erpressen lassen. Die vermutlich eher haltlose Drohung des ansässigen Unternehmens, den Gewerbestandort zu verlegen, wenn die Stadt nicht „springt“ (sprich, den B-Plan nur für ein einzelnes Unternehmen zu ändern), sollte ignoriert werden!</p> <p>7. Die ansässige Firma nutzt in ihrer Immobilie aktuell nur einen kleinen Teil der zur Verfügung stehenden Bürofläche. Alle übrigen Flächen sind vermietet. Hier geht es offensichtlich nicht um Platzprobleme, sondern lediglich noch mehr Mieteinnahmen auf Kosten der Allgemeinheit zu generieren.</p> <p>Der Einwender war auf der Sitzung am 19.09.2017, in der die Änderung des B-Plans ohne jede kritische Diskussion „durchgewunken“ wurde. Der Einwender ist entsetzt, wie leicht es sich die Lokalpolitiker mit dieser Entscheidung gemacht haben. Wir brauchen innerstädtisch Wohnraum, keine weiteren Gewerbeimmobilien, die nur einem einzelnen Unternehmen zu Gute kommen.</p>	
<p>3</p>	<p>Anlieger im Bereich Große-Kurfürsten-Straße Schreiben vom 05.12.2017</p> <p>Die Wohnungsnot hat meiner Meinung nach auch Bielefeld erreicht. Ich denke, wir brauchen dringend (bezahlbaren) Wohnraum für ältere Menschen, für Familien, Zuwanderer und auch für Studis. Der Standort in der Innenstadt wäre für alle Zielgruppen ideal. Neben der vielen</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Abwägung siehe Ziffer 1.</p>

	<p>Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken, etc. befindet sich sogar eine Spielfläche mit Grünstreifen direkt daneben.</p> <p>Dagegen spricht, dass das ansässige Unternehmen einen nicht unerheblichen Teil seiner Bürofläche zurzeit vermietet. Vermutlich möchte das Unternehmen einfach die niedrigen Zinsen nutzen und seine Gewinne in eine Immobilie investieren. Dies ist aus Sicht des Unternehmens auch absolut in Ordnung und legitim, darf aber meines Erachtens kein Grund für die Stadt Bielefeld sein, diesem Begehren nachzukommen und Wohnraum innerstädtisch (direkt neben einer öffentlichen Spielfläche) in Gewerbe umzuwandeln.</p>	
--	--	--

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

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
<p>1a</p> <p>1b</p>	<p>Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Bodenordnung / Ländliche Entwicklung</p> <p>02.11.2017</p>	<p>Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft.</p> <p>Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht.</p> <p>Zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32 (Regionalplanung): „Soweit die o. a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erforderlich. Das gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB.“</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ sowie „Gewerbliche Baufläche“ dar. Gegenüber der an die gewerbliche Baufläche westlich angrenzende Wohnbaufläche wird auf die Beachtung des Immissionsschutzes hingewiesen. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich nicht als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist, ist die beabsichtigte Festsetzung als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt einzustufen.</p>

<p>2a</p>	<p>Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten (NI)</p> <p>08.11.2017</p>	<p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser im eigenen Namen, bezüglich der Telekommunikationslinien im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH sowie bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Die Belange der vorgenannten Betreiber sind, sofern betroffen, nachfolgend berücksichtigt und aufgenommen.</p> <p>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Wir haben jedoch keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>
<p>2b</p>		<p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung um den Unterabschnitt „Wärmeversorgung“ entsprechend ergänzt.</p>

	<ul style="list-style-type: none">• Senkung des CO²Ausstoßes für Bielefeld• Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020• Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung <p>Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt. Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet• Fernwärmeausbaumaßnahmen• Nahwärmekonzepte wie<ul style="list-style-type: none">• Nahwärmeinseln• Objekt BHKW, d.h. Versorgung eines / mehrerer benachbarter größerer Gebäude• Mikro BHKW, d.h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser <p>Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung um den Abschnitt Ver-/ und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p> <p><i>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH</i></p>	
--	---	--

		<i>empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen."</i>	
3	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld 25.10.2017	Zu dem Vorhaben werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Keine Abwägung notwendig.

3) **Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf**

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

▪ **Planzeichnung:**

- Festsetzung eines Baumes als „zu erhaltend“

▪ **Textliche Festsetzungen:**

- Festsetzung eines Baumes als „zu erhaltend“ und Baumschutzmaßnahmen
- Ergänzung der Definition der maximal zulässigen GRZ und GFZ
- Werbeanlagen (Formulierung)

▪ **Begründung**

- Ergänzung um Aussagen zum Baumschutz

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.

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum befindet sich auf einem städtischen Grundstück. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet und muss von Bebauung freigehalten werden. Aufgrund des Standortes ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen durch die Festsetzung des Baumes als „zu erhaltend“, die eine erneute Offenlage bedingen würden.