

Anlage

A1

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1

„Gewerbegebiet Dunlopstraße“

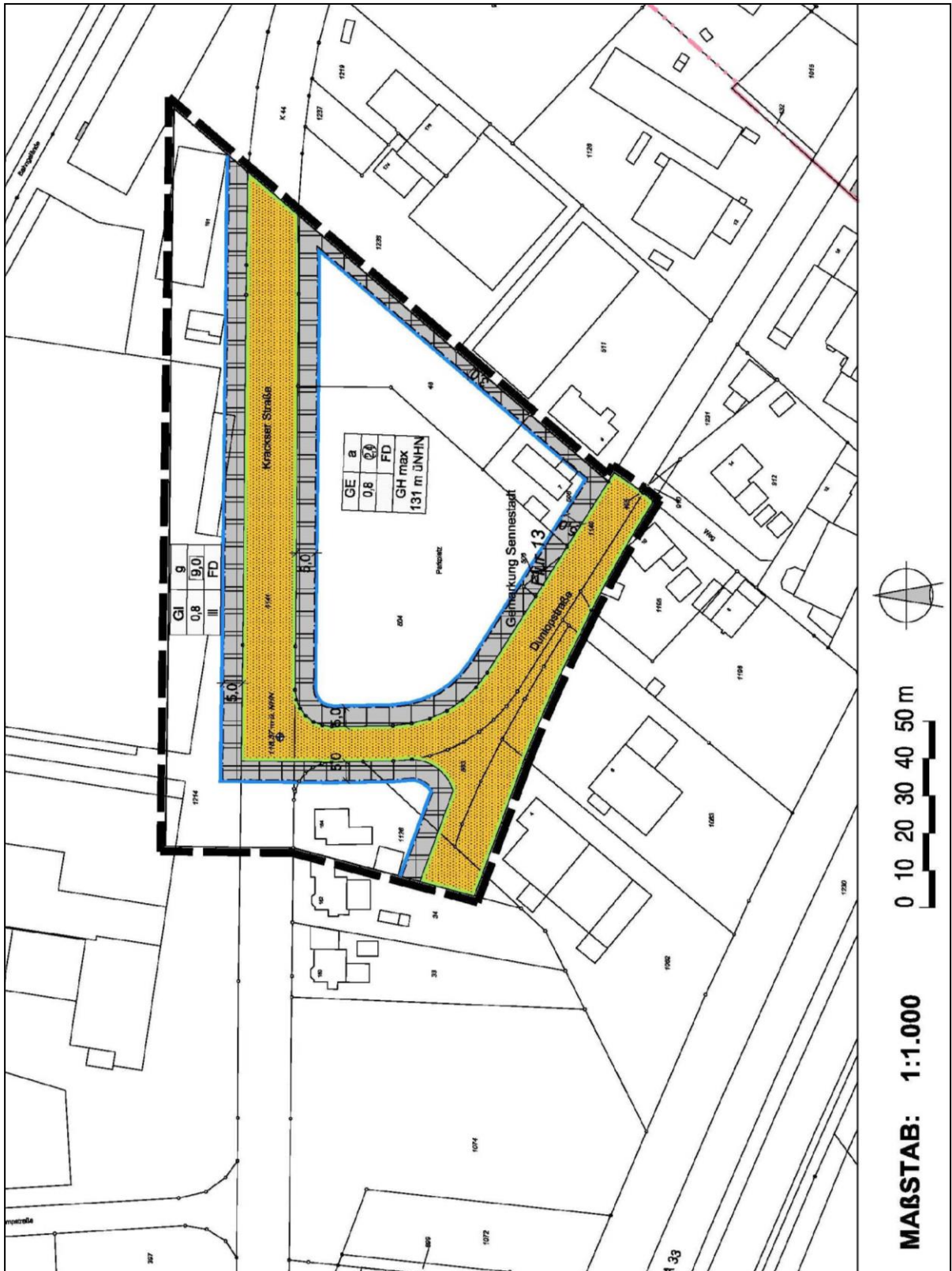
- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan (verkleinert)

Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
2. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
3. Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Planungsstand: Entwurf, November 2017


Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan (verkleinert)



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“
 Stand: Beteiligung zum Vorentwurf


Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)


0. Abgrenzungen



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

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)

 Gewerbegebiete
 (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) - (9) BauNVO)

 Industriegebiete
 (§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 (4) - (9) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

GI	g
0,8	2,4 9,0
III	FD

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
	Baumassenzahl (BMZ) Verhältnis Kubikmeter Baumasse zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Dachform


GH max. 131 m üNHN

max. Gebäudehöhe in m über NHN

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)


g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise




Baugrenze

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




Straßenverkehrsfläche (öffentlich)




Straßenbegrenzungslinie


Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt




vorhandene Flurgrenze




vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 3 m



Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in m ü. NHN, z.B. 118,37 m ü. NHN

118,37 m ü. NHN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“
Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

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

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 22.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden.

Ergänzend fand am 31.05.2017 im Bürgertreff des Sennestadthauses, Lindemann-Platz 3, 33689 Bielefeld, ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt, der von 3 interessierten Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde (vgl. Anlage A1).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ keine schriftliche Stellungnahme ein.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“
Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

Anlage A1

600.12, 06.06.2017, 3208

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ im Bürgertreff des Sennestadthauses (Erdgeschoss), Lindemann-Platz 3, am 31.05.2017

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:25 Uhr

Teilnehmer:

Herr Nockemann	Bezirksbürgermeister
Herr Müller	Mitglied der Bezirksvertretung
Herr Tacke	Hempel + Tacke GmbH
Herr Lackmann	Hempel + Tacke GmbH
Frau Schwabedissen	Bezirksamt
Frau Sißmann	Bauamt
Frau Mosig	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt
3 interessierte Bürgerinnen und Bürger	

Herr Müller eröffnet den Termin, stellt sich vor und erläutert den Zweck der Veranstaltung.
Frau Mosig beschreibt den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens, dabei weist sie auch auf den aktuellen Stand des Verfahrens, die Möglichkeiten Stellungnahmen abzugeben und den Umgang mit eingehenden Stellungnahmen hin.

Herr Lackmann stellt die Planung mittels Beamerpräsentation vor. Dabei geht er u.a. auf die Abgrenzung des Plangebietes, den Bestand und die Nutzungen, die Erschließung, den Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und die geplanten Änderungen ein.

Zu der Planung werden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:

Es wird nach den Änderungen für das Grundstück Dunlopstraße 7 gefragt. Herr Tacke erklärt, dass für dieses Grundstück die Festsetzungen nicht geändert werden sollen; es bleibt bei der Ausweisung als Gewerbegebiet. Er führt aus, dass die Nutzung des Parkplatzes bekannt sei, die Verkehrsflächen sollen gegenüber dem Bestand für die Anbindung der Dunlopstraße an die Krackser Straße nicht geändert werden, perspektivisch steht der rechtskräftige Plan jedoch einer möglichen Bebauung der Parkplatzfläche entgegen.

Auf eine entsprechende Nachfrage erklärt Herr Tacke, dass für einen Teil des Änderungsbereiches zukünftig Flächen von Industrie- zu Gewerbegebiet herabgestuft werden. Auf diese Änderung wird von einer Bürgerin Wert gelegt. Frau Mosig legt dar, dass die heutige Straßenfläche (Einmündung Dunlopstraße) dauerhaft gesichert, die Planstraße und die Grünfläche als Gewerbegebiet mit entsprechenden Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt werden.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgetragen werden schließt Herr Nockemann den Termin.



Pfeiffer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“
Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

2) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Antwortschreiben, die keine Bedenken oder Anregungen signalisieren, werden nicht wiedergegeben

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	PLEdoc GmbH		
1.1	10.05.2017	Versorgungseinrichtungen der von PLEdoc vertretenen Eigentümer bzw. Betreiber sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Keine Abwägung notwendig.
2.2		Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen wird den Unterlagen entnommen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von Pledoc verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Es wird um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren gebeten.	Der Anregung wird stattgegeben und die Pledoc GmbH weiterhin am Verfahren beteiligt.
2	GASCADE Gastransport GmbH		
2.1	10.05.2017	Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH sowie der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
2.2		Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfes erforderlich sein, sind diese ebenfalls zur Stellungnah-	Der Anregung wird stattgegeben und die Gascade Gastransport GmbH weiterhin am Ver-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“
Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

		me vorzulegen. Es wird daher um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.	fahren beteiligt.
3	TenneT TSO GmbH 10.05.2017	Die Planung berührt keine Belange der TenneT TSO GmbH, es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird darum gebeten, die TenneT TSO GmbH nicht weiter zu beteiligen.	Keine Abwägung notwendig. Der Anregung wird stattgegeben und die TenneT TSO GmbH nicht mehr am weiteren Verfahren beteiligt.
4	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 11.05.2017	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich im westlichen Anbindungsbereich der Krackser Straße an die Dunlopstraße die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet werden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, auf die geplante Neuansbindung der Krackser Straße zur Dunlopstraße zu verzichten und den Bereich zugunsten einer gewerblichen Entwicklung zu überplanen. Im Änderungsbereich entsprechen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der bisherigen Nutzungsart im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht eine Industrie- und Gewerbebebauung entlang der Bahnanlage vor. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht geändert werden und somit keine schutzbedürftigeren Nutzungen zukünftig

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“
Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

			im Änderungsbereich zugelassen werden, sind somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine negativen Auswirkungen durch die angrenzende Bahnanlage auf die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet zu erwarten.
5	Deutsche Telekom GmbH 16.05.2017	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Tk-Linien vermieden werden können. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien werden zur Kenntnis genommen , sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden in der Begründung unter Punkt 4.5 ergänzt .
6 6.1	Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Hamm 26.05.2017	Seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen die Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgende Bestimmungen berücksichtigt und im Bebauungsplan als „Hinweise“ aufgenommen werden. Hochbauten jeglicher Art (folglich auch Werbeanlagen) in der Anbauverbotszone (40 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) sind gemäß § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 FStrG und den Richt-	Der Anregung wird teilweise stattgegeben . Der Abstand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum befestigten Fahrbahnrand der

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“
Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

		<p>linien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig. Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40 bis 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen. Es wird darum gebeten den befestigten Fahrbahnrand, die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone im Lageplan deutlich darzustellen.</p> <p>Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich.</p> <p>Schon zu Beginn der Planungsarbeiten für Baugebiete und andere immissionsempfindliche Gebiete oder Anlagen sind durch den Planungsträger im Bereich vorhandener oder geplanter Straßen wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen, vor allem durch ausreichende Abstände von den Hauptverkehrsstraßen, vorzusehen. Unter Hinweis auf die Grundsätze des § 50 BImSchG und des § 1 (3 und 4) BauGB wird gebeten eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine Prüfung, insbesondere in schalltechnischer Hinsicht, über straßenplanerische und anbaurechtliche Belange hinaus, erfolgt von hier nicht.</p>	<p>Bundesautobahn beträgt deutlich über 40 m, daher werden die Anbauverbotszone sowie der befestigte Fahrbahnrand der Autobahn nicht im Bebauungsplan dargestellt. Da jedoch die Entfernung vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes weniger als 100 m beträgt, wird die Anbaubeschränkungszone im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich im westlichen Anbindungsbereich der Krackser Straße an die Dunlopstraße die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet werden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, auf die geplante Neuansbindung der Krackser Straße zur Dunlopstraße zu verzichten und den Bereich zugunsten einer gewerblichen Entwicklung zu überplanen. Im Änderungsbereich entsprechen die Festsetzun-</p>
6.2			
6.3			

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“
Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

6.4		Es wird um weitere Beteiligung im Planverfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gebeten.	<p>gen zur Art der baulichen Nutzung der bisherigen Nutzungsart im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht eine Gewerbe- und Industriebebauung nördlich der Bundesautobahn A 33 vor. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht geändert werden und somit keine schutzbedürftigeren Nutzungen zukünftig im Änderungsbereich zugelassen werden, sind somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine negativen Auswirkungen durch die südlich verlaufende A 33 auf die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet zu erwarten.</p> <p>Der Anregung wird stattgegeben und die Autobahnniederlassung Hamm des Landesbetriebes Straßenbau NRW weiter am Verfahren beteiligt.</p>
7	<p>moBiel GmbH 12.06.2017</p>	<p>moBiel hat keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes. moBiel weist auf die ÖPNV-Änderungen zum Juli 2017 hin. Die Buslinien 46 und 47 werden voraussichtlich ab dem 3. Juli am neuen Bahn/Bus-Verknüpfungspunkt am Bahnhof Sennestadt enden. Die Haltestellen Dunlopstraße West und Mitte werden dann nicht mehr bedient und entfallen. Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist weiterhin gewährleistet, da der</p>	<p>Die Hinweise bzgl. der ÖPNV-Änderungen werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend überarbeitet.</p>

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“
Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

		Bahn/Bus-Verknüpfungspunkt und der Bahnhof Sennestadt noch in fußläufiger Entfernung (ca. 600 m) erreichbar sind.	
--	--	---	--

3) Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Unterrichtungstermin) und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der Ämterabstimmung wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung erarbeitet.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Entwurfsplanung berücksichtigt.

Die Abwägung der insgesamt vorgebrachten Stellungnahmen führte zu folgenden wesentlichen Änderungen der Entwurfsfassung gegenüber dem Vorentwurf:

▪ Nutzungsplan:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld –Umweltbetrieb-
- Darstellung der vorhandenen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Kanäle)
- Darstellung der Anbaubeschränkungszone (nachrichtliche Übernahme)
- Festsetzung erhaltenswerter Bäume

▪ Textliche Festsetzungen:

Änderungen / Ergänzungen bzgl.

- Ausschluss von Betriebswohnnutzung (s. Ziffer 1)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – (s. Ziffer 7)
- Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen (s. Ziffer 8)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (s. Ziffer 6)
- Aktualisierung des Hinweises bzgl. Natur-, Borden und Baudenkmäler (s. „Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt“)
- Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen (s. Ziffer 8)
- Stellplatzbegrünung (s. Ziffer 8)
- Anbaubeschränkungszone (nachrichtliche Übernahme, s. Ziffer 10)
- Kanalbestand (s. „Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt“)

▪ Begründung

Fortschreibung bzw. Ergänzung um Aussagen bzgl.

- Artenschutz
- Umweltprüfung
- Anbindung ÖPNV
- Anbaubeschränkungszone
- Ausschluss von Betriebswohnnutzung
- Ausführungen zur Entwässerungssituation / Überflutungsvorsorge / Regenklärung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld –Umweltbetrieb-
- Immissionsschutz –Verkehr
- Luftreinhaltung
- Solarenergetisches Potenzial