

## Anlage

**A2**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“**

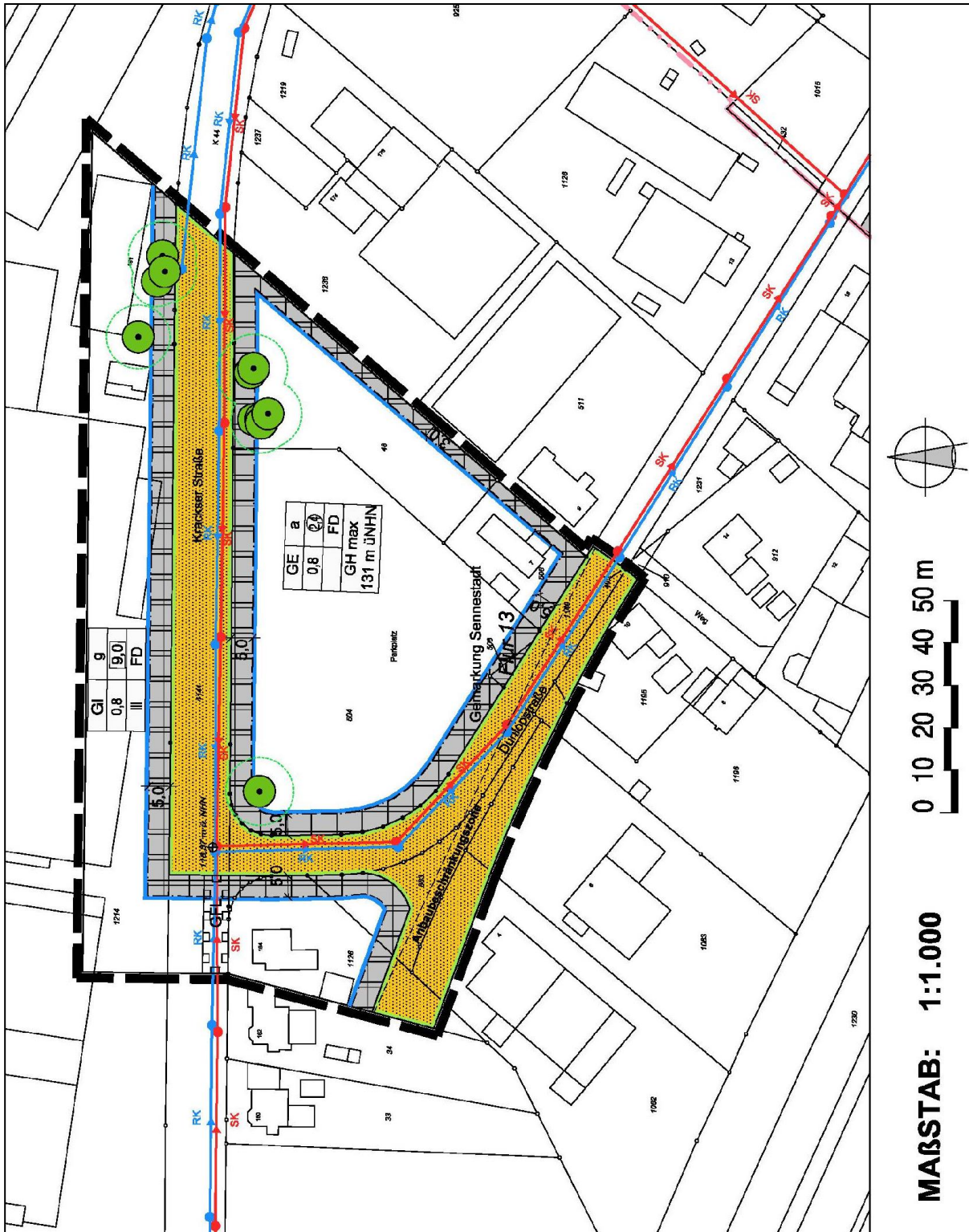
- Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan (verkleinert)

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

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

Planungsstand: Satzung, April 2018


**Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan (verkleinert)**



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


**Bebauungsplan Entwurf – 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	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,8	2,0	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
III	FD		Baumassenzahl (BMZ) Verhältnis Kubikmeter Baumasse zur Grundstücksfläche
		Anzahl der Vollgeschosse	Dachform

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

**5. Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

 Straßenbegrenzungslinie


**8. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 26b BauGB)

 zu erhaltende Bäume mit Kronendurchmesser  
*Hinweis: s. textliche Fortsetzung B.3*








**10. Nachrichtliche Übernahmen**  
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 100 m Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG

**Sonstige Planzeichen**

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

**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
 vorhandener Schmutzwasserkanal
 vorhandener Regenwasserkanal

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

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

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

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

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlas- sung Ostwestfalen-Lippe  29.01.2018	Zu dem Vorhaben bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
2	Stadtwerke Bielefeld GmbH – Netzinformatio- nen und Geodaten (NI)  29.01.2018	Die Belange der Stadtwerke Bielefeld GmbH werden von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Es werden jedoch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, da die Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen / Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	Keine Abwägung notwendig.
3	Polizeipräsidium Bielefeld  29.01.2018	Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes.	Keine Abwägung notwendig.

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

<p><b>4</b> <b>4a</b></p>	<p><b>Bezirksregierung Detmold</b> <b>– Dezernat 33</b></p> <p>30.01.2018</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. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>
<p><b>4b</b></p>		<p>Nachfolgenden Hinweis des Dezernates 53 (Immissionsschutz), bitte ich zu beachten: „An der Krackser Straße 191 befindet sich mit der Reinhard Tweer GmbH eine Stahl- und Eisengießerei. Dabei handelt es sich gemäß Nr. 3.7.1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) um eine im Sinne des BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage. Zuständig für die Genehmigung und Überwachung dieser Anlage ist gemäß Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) das Dezernat 53 der Bezirksregierung Detmold. Im Vermerk über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ am 31.05.2017 wird darauf hingewiesen, dass für einen Teil des Änderungsbereiches zukünftig Flächen von Industrie- zu Gewerbegebiet herabgestuft werden. In den Antragsunterlagen ist nicht eindeutig dargestellt, um welche Flächen es sich dabei handelt. Sollte es sich dabei um Grundstücksflächen der Reinhard Tweer GmbH handeln, so ist die Firma seitens der Antragsteller mit gesondertem Schreiben gezielt zu informieren.“</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>. Bei den Flächen, die zukünftig von Industrie- zu Gewerbegebiet herabgestuft werden, handelt es sich nicht um das angesprochene Grundstück Krackser Straße 191. Diese Flächen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 auch weiterhin als Industriegebiet festgesetzt.</p> <p>Die Herabstufung von Industrie- zu Gewerbegebiet erfolgt für die Flächen südlich der Krackser Straße / nordöstlich der Dunlopstraße. Hierbei handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die derzeit als Stellplatzanlage genutzt wird und einer potentiellen Nachverdichtung bzw. einem perspektivischen Erweiterungsbedarf dienen soll. Initiator der Bebauungsplanänderung ist der Eigentümer der von Industrie- zu Gewerbegebiet herabgestuften Fläche. Ein gesondertes Schreiben ist somit nicht erforderlich.</p>

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

5	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  02.02.2018	Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 10.05.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.	Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis genommen</b> . Es wird auf den entsprechenden Abwägungsvorschlag in der Anlage A1 verwiesen.
---	--	--	---

### **3) Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung**

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

#### **Textliche Festsetzungen:**

#### **Änderungen / Ergänzungen bzgl.**

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Ziffer 6)
- Stellplatzbegrünung (Ziffer 8)
- Zulässige Einfriedungen (Ziffer 9)
- Aufnahme eines Hinweises zur Klarstellung, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig sind (Ziffer 1)
- Aufnahme eines Hinweises bzgl. wünschenswerter Dachbegrünung

#### **Begründung**

#### **Änderungen / Ergänzungen bzgl.**

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Punkt 4.8)
- Ergänzung um Aussage, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe im Plangebiet unzulässig sind (Punkt 4.1)

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