

Bebauungsplan

Nr. II/2/22.02

„Paul-Meyerkamp-Straße“
Jöllenbecker Straße, Apfelstraße, Paul-
Meyerkamp-Straße, Bremer Straße

Beschluss über die Bedenken und
Anregungen; Satzungsbeschluss

Amt, Datum, Telefon
Planungsamt, 04.03.96, 6688

Drucksachen-Nr.
2431
Wahlperiode 1994 - 1999

Beschlußvorlage der Verwaltung

Gremium		Sitzung am	öff.	nichtöff.
	Bezirksvertretung			
X	Mitte	07.03.96	X	
	Ausschuß			
X	Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß	19.03.96	X	
	Ausschuß			
	Ausschuß			
X	Rat der Stadt	21.03.96	X	

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/22.01 für den Teilbereich Nr. II/2/22.02 „Paul-Meyerkamp-Straße“ für das Gebiet Jöllenbecker Straße, Apfelstraße, Paul-Meyerkamp-Straße und Bremer Straße sowie gleichzeitige 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Mitte -

Beschluß über die Bedenken und Anregungen; Satzungsbeschluß

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Mitte 14.09.95, StEA 19.09.95, Rat 28.09.95, Drucks.-Nr. 1100 (öffentlich)

Beschlußvorschlag und Begründung*

Beschlußvorschlag:

Den Bedenken und Anregungen
des Herrn (1)
wird gemäß Vorlage stattgegeben.

Den Bedenken und Anregungen
der Frau Dr. (2)
des Herrn Dr. (2)
des Herrn (2)
des Herrn (2)
wird gemäß Vorlage teilweise stattgegeben.

Die Bedenken und Anregungen der Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld werden gemäß Vorlage zurückgewiesen. (3)

Oberbürgermeisterin/Beigeordnete/r

* Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist,
bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen

Der Bebauungsplan Nr. II/2/22.02 „Paul-Meyerkamp-Straße“ wird in der aus der Vorlage ersichtlichen Fassung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 1 BauGB MaßnG als Satzung beschlossen.

Gleichzeitig wird die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Nach Eingang der Genehmigung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Genehmigung und die Bereithaltung des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht zu jedermanns Einsicht gemäß § 6 (5) BauGB und die Bereithaltung des Bebauungsplanes und der Begründung zu jedermanns Einsicht zu gegebener Zeit gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 2 (6) BauGB MaßnG ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von 933.000,-- DM (ggf. 1.383.000,-- DM) (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Abs. 9 Kostenschätzung, auf Seite 33 der Begründung).

Begründung zum Beschlußvorschlag:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.02.89 nach vorheriger Beratung durch den Planungsausschuß am 21.02.89 und die Bezirksvertretung Mitte am 09.02.89 beschlossen, den Bebauungsplan II/2/22.01 in einem Teilbereich neu aufzustellen. Die Begründung zum damaligen Beschlußvorschlag bildete die Grundlage für die Erarbeitung der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Die Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 14.12.89 vom Rat der Stadt nach vorheriger Beratung durch den Stadtentwicklungsausschuß am 12.12.89 und die Bezirksvertretung Mitte ebenfalls am 12.12.89 beschlossen.

Die erste öffentliche Unterrichtung der Bürger erfolgte in der Bürgerversammlung am 31.01.90, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und städtischer Dienststellen von Januar bis März 90.

Aufgrund geänderter Planungsziele wurde eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung am 25.02.93 vom Rat der Stadt nach vorheriger Beratung durch den Stadtentwicklungsausschuß am 23.02.93 und die Bezirksvertretung Mitte am 18.02.93 beschlossen.

Die zweite öffentliche Unterrichtung der Bürger erfolgte in der Bürgerversammlung am 24.03.93, eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen fand im Juli/August 93 statt.

Ein Bericht zum Verfahrensstand wurde von der Bezirksvertretung Mitte am 15.09.94, vom Stadtentwicklungsausschuß am 20.09.94 und vom Rat der Stadt am 22.09.94 zur Kenntnis genommen, gleichzeitig wurde dem Verwaltungsvorschlag, daß als nächster Schritt ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden soll, zugestimmt.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. II/2/22.02 „Paul-Meyerkamp-Straße“ sowie des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurden von der Bezirksvertretung Mitte am 14.09.95, vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß am 19.09.95 und vom Rat der Stadt am 28.09.95 beschlossen. Die Pläne haben als Entwürfe mit Text und Begründung bzw. Erläuterungsbericht gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.10. bis einschließlich 24.11.1995 öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit sind Bedenken und Anregungen zu den Festsetzungen des offengelegten Bebauungsplanentwurfes eingegangen.

Aufgrund der Beschlußfassung über die Stattgabe von Bedenken und Anregungen sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes zu ändern und zu ergänzen. Inhalt und Umfang dieser Änderungen gehen aus der Gegenüberstellung der Fassungen zum Entwurfsbeschluß und zum Satzungsbeschluß hervor, die auf den Seiten 4+5 abgedruckt ist.

Da durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, konnte gemäß § 3 (3) Satz 2 BauGB von einer erneuten Auslegung abgesehen werden. Statt dessen wurde den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke gemäß § 13 (1) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Soweit eine Stellungnahme erfolgte, wurde diese ebenfalls in die Abwägung einbezogen.

Die wesentlichen Inhalte der Bedenken und Anregungen sind mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung auf den Seiten 6 - 8 zusammengefaßt. Die Originalschreiben und Verhandlungsniederschriften sind verkleinert als Anlage auf den Seiten 9 - 14 der Vorlage beigelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Staatlichen Umweltamt darauf aufmerksam gemacht, daß im Plan keine Aussagen im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) enthalten sind und nicht erkennbar ist, in welcher Weise der Runderlaß des MURL vom 04.01.1988 (Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trendverfahren) Beachtung finden soll.

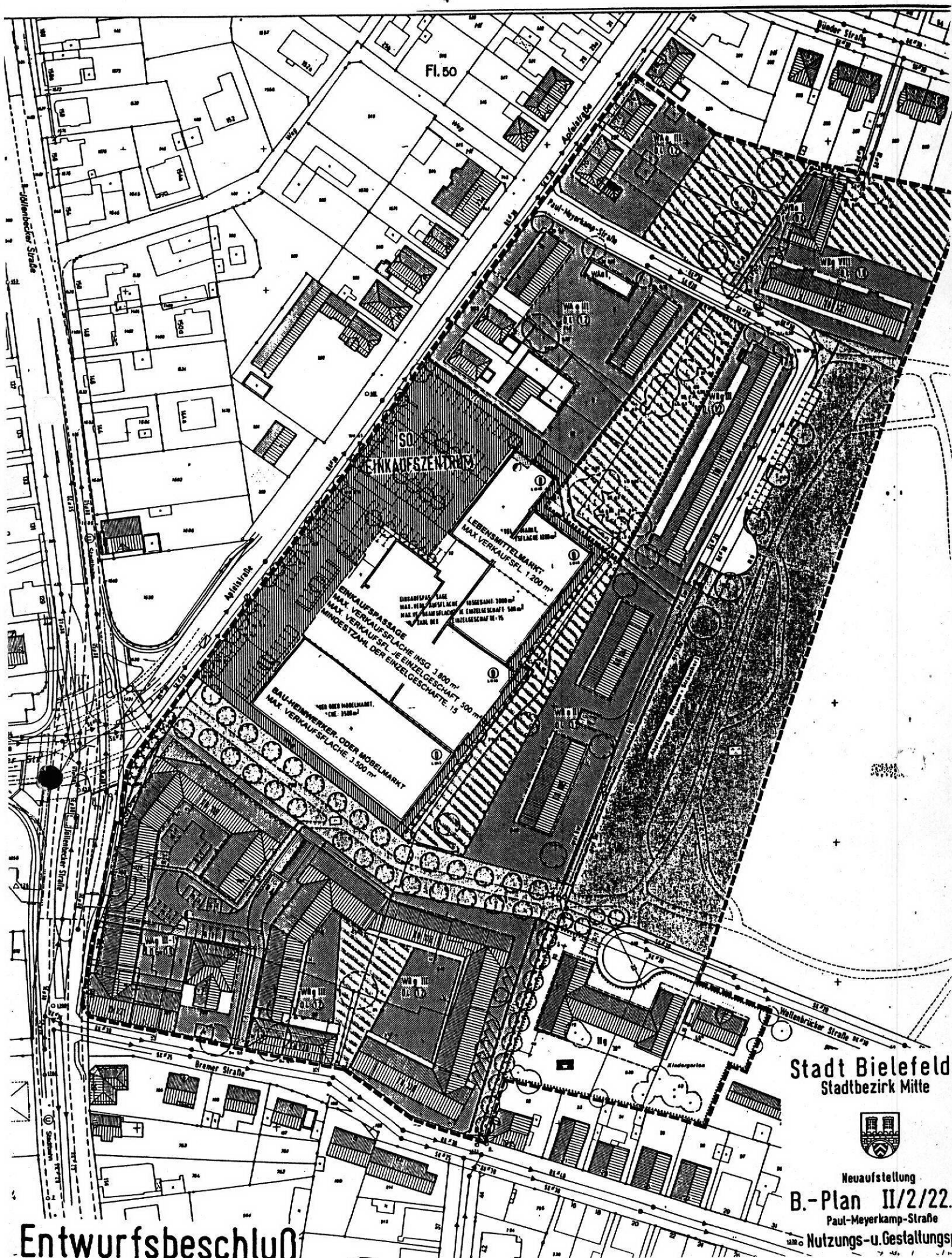
Da es sich beim Bebauungsplangebiet über ein überwiegend bebautes und von verkehrsgerecht ausgebauten Erschließungs- und Entwässerungsanlagen umgebendes, bereits entsorgtes Gebiet handelt, sind weitergehende Aussagen im Sinne des § 51 a LWG nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Runderlasses und der darin enthaltenen Anforderungen wurde vom Fachamt bereits 1990 mitgeteilt, daß zur Schadstoffrückhaltung aus dem Niederschlagswasser in Trendkanalisationsgebieten Regenklärbecken (RKB) zu bauen sind. Für die im Bebauungsplan ausgewiesene GE (jetzt SO)-Fläche ist ein solches RKB erforderlich. Der genaue Standort für dieses Becken liegt noch nicht fest, er ist aber nicht innerhalb der ausgewiesenen Bebauungspiangrenzen vorgesehen. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan auch keine dementsprechende Ausweisungen vorhanden.

Der Sachverhalt ist dem Staatlichen Umweltamt mitgeteilt worden, Planänderungen sind nicht erforderlich.


Heinrich
Beigeordneter

Bielefeld, den 20.2.96



Entwurfsbeschluß

Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Mitte

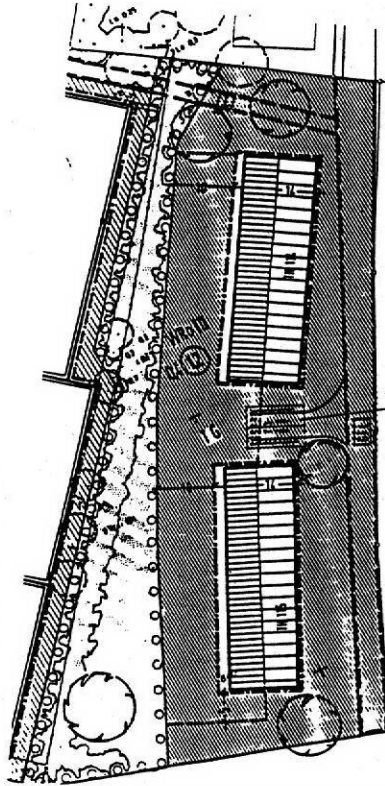


Neuaufstellung
B.-Plan II/2/22.
Paul-Meyerkamp-Straße
Nutzungs- u. Gestaltungsplan



Nutzungs- u. Gestaltungsplan

Bedenken und Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. II/2/22.02 „Paul-Meyerkamp-Straße“			
Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
Herrn	1	Ich halte meine mit Schreiben vom 10.11.1995 zum o. g. Bebauungsplan vorgetragenen Bedenken und Anregungen wie folgt aufrecht: Für die im Bebauungsplanentwurf östlich des Gebäudes Bremer Straße 9-17 b dargestellte GFL-Fläche soll die Festsetzung dahingehend geändert werden, daß eine öffentliche Nutzung als Radweg ausgeschlossen ist. Für das Grundstück Gemarkung Bielefeld, Flur 79, Flurstück 640, bitte ich die Ausweisung entsprechend der unten stehenden Skizze zu treffen.	Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß hat im September '95 beschlossen, daß die Fortführung der Radwege aus dem Nordpark in Richtung Apfelstraße, Jöllenbecker Straße und Albert-Schweitzer-Straße von der Bremer Straße in den neu zu bauenden Grünzug zwischen Apfelstraße und Nordpark verlegt wird (Drucks.-Nr. 1337). Damit entfällt die Notwendigkeit einer öffentlichen Nutzung als Radweg für die nebenstehend angesprochenen Flächen östlich des Gebäudes Bremer Straße 9-17. Den Bedenken und Anregungen wird <u>stattgegeben</u>, die Festsetzung wird entsprechend geändert. Nach Prüfung und nochmaliger Ortsbesichtigung werden die vorgeschlagene Lage der überbaubaren Flächen und die Abgrenzung zwischen nicht überbaubarer Grundstücksfläche und privater Grünfläche für städtebaulich vertretbar gehalten. Den Bedenken und Anregungen wird <u>stattgegeben</u>, die Planfestsetzungen werden entsprechend geändert.



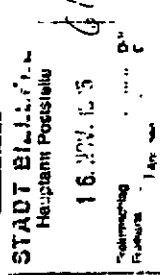
Bedenken und Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. II/2/22.02 „Paul-Meyerkamp-Straße“			
Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
Frau Herrn	2	Wir möchten anregen, die rückwärtigen Bauflächen der an der Apfelstraße und Bündler Straße gelegenen Grundstücke bei der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zu berücksichtigen.	Nach Prüfung und nochmaliger Ortsbesichtigung wird eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der Gebäude Apfelstraße 20-26 unter Berücksichtigung der sehr großen Grundstückstiefen (ca. 70 m) und der sich südlich der Paul-Meyerkamp-Straße anschließenden Bebauungssituation für städtebaulich vertretbar gehalten. Insofern wird den Anregungen <u>stattgegeben</u> .
Herrn	2	Als Eigentümer betroffener Grundstücke sind wir daran interessiert, daß die im alten Bebauungsplan, der auch die Bündler Straße einschließt, als Ruhezone bzw. im neuen Bebauungsplan als Grünfläche (Apfelstraße 20-26) gekennzeichneten Flächen für eine Bebauung (freistehende Gebäude bzw. Anbauten) freigegeben werden.	Die Grundstücke an der Bündler Straße haben eine wesentlich geringere Grundstückstiefe (ca. 40 m). Eine Ausweisung von überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich ist an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Die Bedenken und Anregungen werden insoweit <u>zurückgewiesen</u> .
Herrn	2		

Bedenken und Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. II/2/22.02 „Paul-Meyerkamp-Straße“			
Es wird von der	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, Elsa-Brandström-Straße 1-3, 33602 Bielefeld	3	Entsprechend dem Grundsatz der Normenklarheit und eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bitten wir unter Hinweis auf den Baunutzungskommentar von Fickert-Fiseler, 8. Auflage, § 16 Rn 19 ff und Rn 40 um Prüfung dreidimensionaler Maßfestsetzungen für das Sondergebiet. Darüber hinaus bitten wir um Prüfung, ob die eng gefaßten Festsetzungen zum Bereich Werbeanlagen für das Sondergebiet gelockert werden sollten.	Die überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes beinhalten den vorhandenen Gebäudekomplex der Maschinenfabrik Fischer & Krecke. Der Großteil der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Änderungen der äußeren Kubatur sind nur noch in geringem Umfang und in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege möglich, außerdem wird die maximale Gebäudehöhe entsprechend dem Bestand festgesetzt. Eine weitergehende Bestimmung, z. B. die Festsetzung einer Baumassenzahl, ist daher nicht nur entbehrlich, sie könnte auch bei Fehldeutung zu Konflikten mit dem Denkmalschutz führen. Die Anregung wird daher <u>zurückgewiesen</u>. Nach nochmaliger Prüfung der Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen ist insbesondere unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes eine Lockerung der Festsetzungen nicht vertretbar, zumal der Gebäudekomplex an sich wegen der unter Schutz stehenden Fassaden und seiner markanten Lage einen hohen Bekanntheitsgrad hat. Die nebenstehende Anregung wird daher <u>zurückgewiesen</u>.

Drucksachen-Nr.:	2431
Wahlperiode:	1994 - 1999

Anlage
Bedenken und Anregungen,
Verkleinerung der Originalschreiben

den 10.11.1995

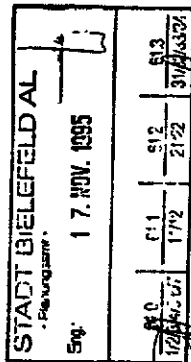


Einschreiben mit Rückschein

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
- Bauordnungsamt/Planungsamt -
August-Bebel-Straße 92

33501 Bielefeld

Bebauungsplan II/22.02 (Neuaufstellung)
Paul-Meyerkamp-Straße, Bielefeld



Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf o.g. Bebauungsplan möchte ich auf diesem Wege frist- und termingerecht
Einspruch einlegen bzgl. nachfolgend aufgeführter Punkte.

1.) Für mein Grundstück, Gemarkung Bielefeld, Flur 79, Flurstücke 21, 641, 798, und Teilfläche aus 640 liegt eine rechtsultigste Baugenehmigung (Az. 5 6301.213232 2) vor. Die in Ihrem Bebauungsplan dargestellte GFL-Fläche (östlich der Bebauung gelegen) dient lediglich als Tiefgaragenzufahrt und als Rettungsweg. Gegen andersartige Nutzungen, z.B. als Fuß- und Radweg für öffentliche Belange lege ich Widerspruch ein. Wegen der baulichen Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt (Fahrbahnbreite < 5,0 m, Trogbauwerk mit 10%-Gefällestrecke; unübersichtlich) sehe ich hier Gefahrenpunkte für eine öffentliche Fußgänger- und Radfahrradnutzung.

Ich möchte an dieser Stelle anmerken, daß die Bebauung Bremer Straße 9-17b im Rohbau fertiggestellt ist.

2.) Für mein Grundstück, Gemarkung Bielefeld, Flur 79, Flurstück 640 lege ich gegen folgende Planvorhaben Einspruch ein:

2.1) Mit der Pflanzflächenfestsetzung im nordwestlichen Bereich meines Grundstückes bin ich in dieser Form nicht einverstanden. In diesem Bereich plane ich eine Tiefgarage für die Wohnbebauung. Die Tiefgaragendecke soll begrünt werden. Daher beantrage ich eine Verschiebung der Pflanzgrenze in nordwestlicher Richtung um ca. 5,0 m (s. Skizze).

-2-

-2-

2.2) Für die Planung von familiengerechten Wohnungen ist es notwendig, diesen ca. 16-20 Tagesbedarfsstellplätzen zuzuordnen. Um dies im östlichen Bereich der geplanten Bebauung sinnvoll realisieren zu können, beantrage ich eine Verschiebung der nordwestlichen Baugrenze um ca. 3,0 m nach Nordwesten hin.

Ferner beantrage ich eine Erweiterung der überbaubaren Flächen von jeweils 35,0 * 14,0 m auf 40,0 * 17,0 m.

2.3) Eine öffentliche Nutzung im Bereich der GFL-Flächen (Ausnahme: Rettungsweg) lehne ich ab. Der parallel dazu gelegene Weg im Park kann adäquat als Geh- und Radweg genutzt werden.

Bitte informieren Sie mich über Ihre Entscheidungen.

Mit freundlichen Grüßen

V o l l m a c h t

Hiermit bevollmächtige ich Herrn Dipl.-Ing. Architekt

z. alle im Zusammenhang mit meinem Schreiben vom 10.11.1995 (Einspruch bzgl. Bebauungsplan II/22.02, Paul-Meyerkamp-Straße, Bielefeld) betreffenden Entscheidungen und Unterschriften für mein Grundstück, Gemarkung Bielefeld, Flur 79, Flurstück 640 zu treffen und für mich vorzunehmen.

Warendorf, den 05.12.1995

EINGANG

Planungsamt, 12.12.95, 6688
61.32/Kn/Ka

- 9. Jan. 1996
Dipl.-Ing

Verhandlungsniederschrift über ein Gespräch

mit

Herrn

Bebauungsplan Nr. II/2/22.02

Unter Bezug auf die beiliegende Vollmacht halte ich die von Herrn mit Schreiben vom 10.11.1995 zum o. g. Bauungsplan vorgetragenen Bedenken und Anregungen wie folgt aufrecht:

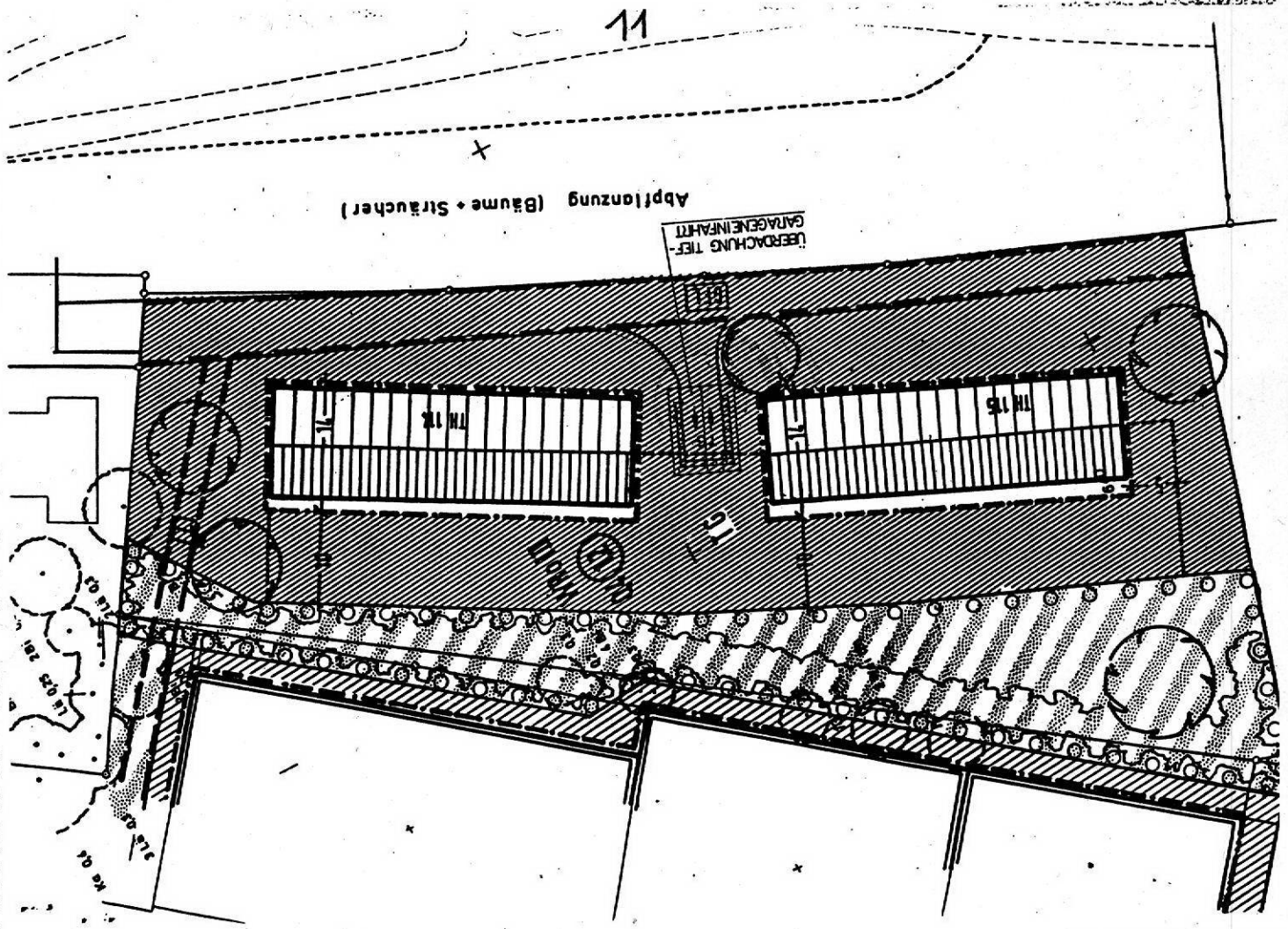
Für die im Bauungsplanentwurf östlich des Gebäudes Bremer Straße 9-17 b dargestellte GFL-Fläche soll die Festsetzung dahingehend geändert werden, daß eine öffentliche Nutzung als Radweg ausgeschlossen ist.

Für das Grundstück Gemarkung Bielefeld, Flur 79, Flurstück 640 bitte ich, die Ausweisungen entsprechend der beigefügten Skizze zu treffen.

24.1.96

Datum, Unterschrift

Stad Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt



An die
Oberbürgermeisterin der
Stadt Bielefeld
-Planungsamt-
33602 Bielefeld

STADT BIELEFELD AL				
-Planungsamt-				
Eing: 2 4. NOV. 1995				
61.0	61.1	61.2	61.3	
31/34/367	11/12	21/22	31/32/33/34	

8 06132 Spenge, den 22. 11. 1995

Bedenken und Anregungen zum
Bebauungsplan II/22.02, Paul Meyerkampstraße

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchten wir anregen, die rückwärtigen
Bauflächen der an der Apfelstraße und Bänder Straße gelegenen Grundstücke
bei der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Eine Nutzung dieser Bauflächen würde zur Innenentwicklung beitragen, ohne
daß nennenswerte Kosten für die Infrastruktur entstünden. Die Nähe des Stadt-
kerns sowie die geringe Entfernung zu Stadtbahnhaltestellen sprächen eben-
falls für eine Einbeziehung dieser Flächen.

Als Eigentümer betroffener Grundstücke sind wir daran interessiert, daß die im
alten Bebauungsplan, der auch die Bänder Straße einschließt, als Ruhezone
bzw. im neuen Bebauungsplan als Grünflächen (Apfelstraße 20 -26)
gekennzeichneten Flächen für eine Bebauung (freistehende Gebäude bzw. An-
bauten) freigegeben werden.

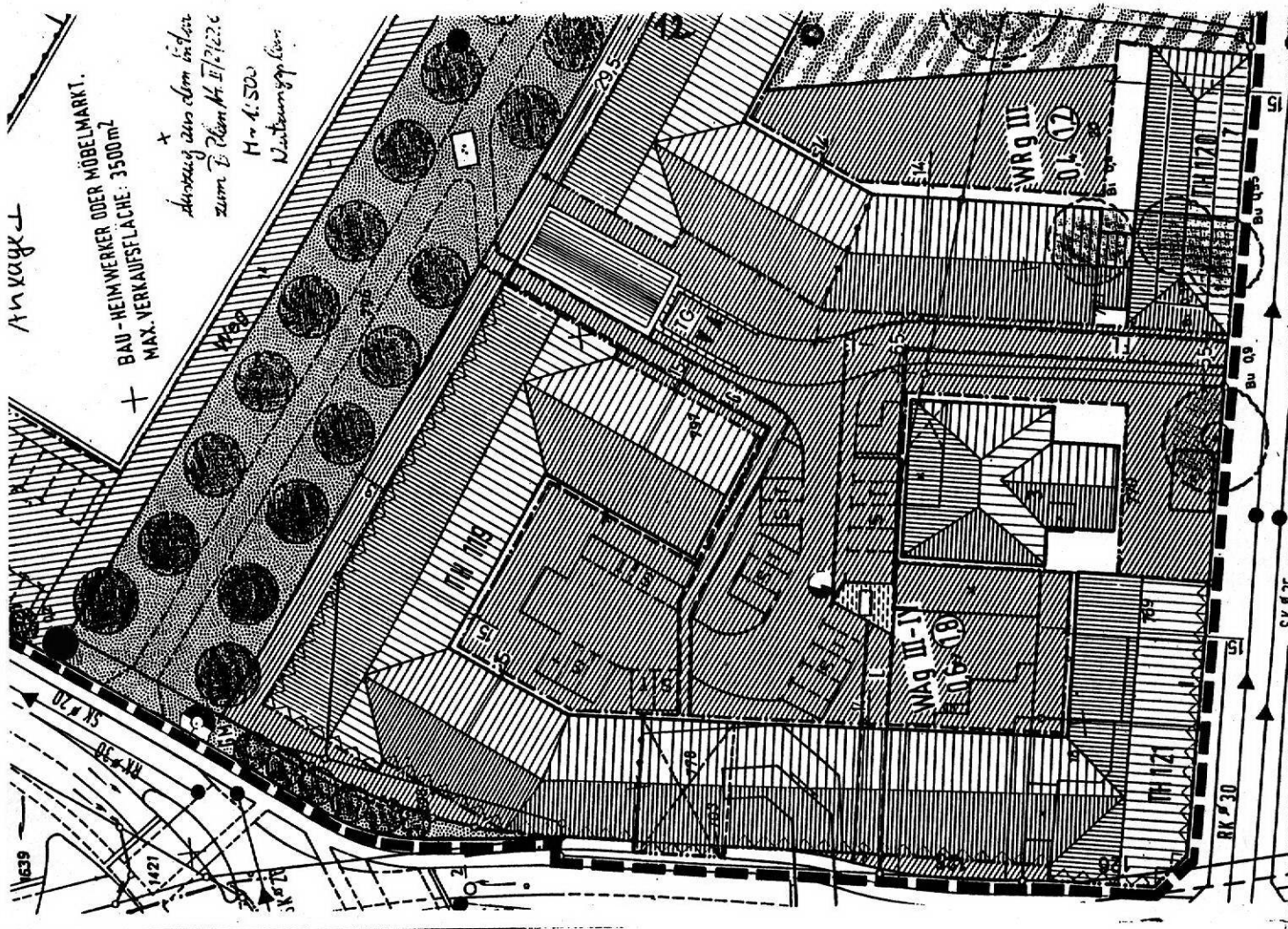
Es ist nicht nachvollziehbar, warum großen Bauträgern eine so dichte Bebau-
ung genehmigt wird, daß die unbebauten Flächen gerade für eine Beilechtung
der Wohnungen ausreichen (s. Anlage I, Jollenbecker Straße, Ecke
Apfelstraße),

während auf den Grundstücken von Altanliegem Ruhezone vorgesehen sind
bzw. Grundstücke als Grünflächen ausgewiesen werden (s. Anlage II).
Betrachtet man allein den Unterschied zwischen Garten- und Baulandpreisen
in diesem Bereich (25 DM/qm bzw. 250 - 300 DM/qm), so liegt schon darin ei-
ne erhebliche, nicht gerechtfertigte Benachteiligung. Eine Gleichbehandlung ist
nicht erkennbar.

Die Größen der in Frage kommenden Grundstücke liegen zwischen ca. 500 qm
und 900 qm (durch Bauleistungsvereinigung der Grundstücke Bänder Str. 37, 39, 41
und 43), also vergleichbar mit heute üblichen Grundstücken. Nach dem o. g.
Bebauungsplan können sie jedoch nicht genutzt werden, was aus den genann-
ten Gründen nicht akzeptiert werden kann.

Wir bitten Sie deshalb, unsere Bedenken und Anregungen zu berücksichtigen
und in den neuen Bebauungsplan die Hinterbebauung der Bänder Straße mit
aufzunehmen. Ermöglichen Sie uns eine Flächennutzung, wie sie auch großen
Bauträgern zugestanden wird.

Mit freundlichem Gruß



STADT BIELEFELD AL	
- Planungsamt -	
Brg: 12 FEB 1968	
610	611
34567	1772
612	613
2122	3122/3334

STADT BIELEFELD	
Hauptamt	
9. FEB. 1968	
Problemlösung	DR
Freigabe	DR

An die
Stadt Bielefeld
- Planungsamt -
Postfach 100111
33501 Bielefeld

Spange, den 7. 2. 1968

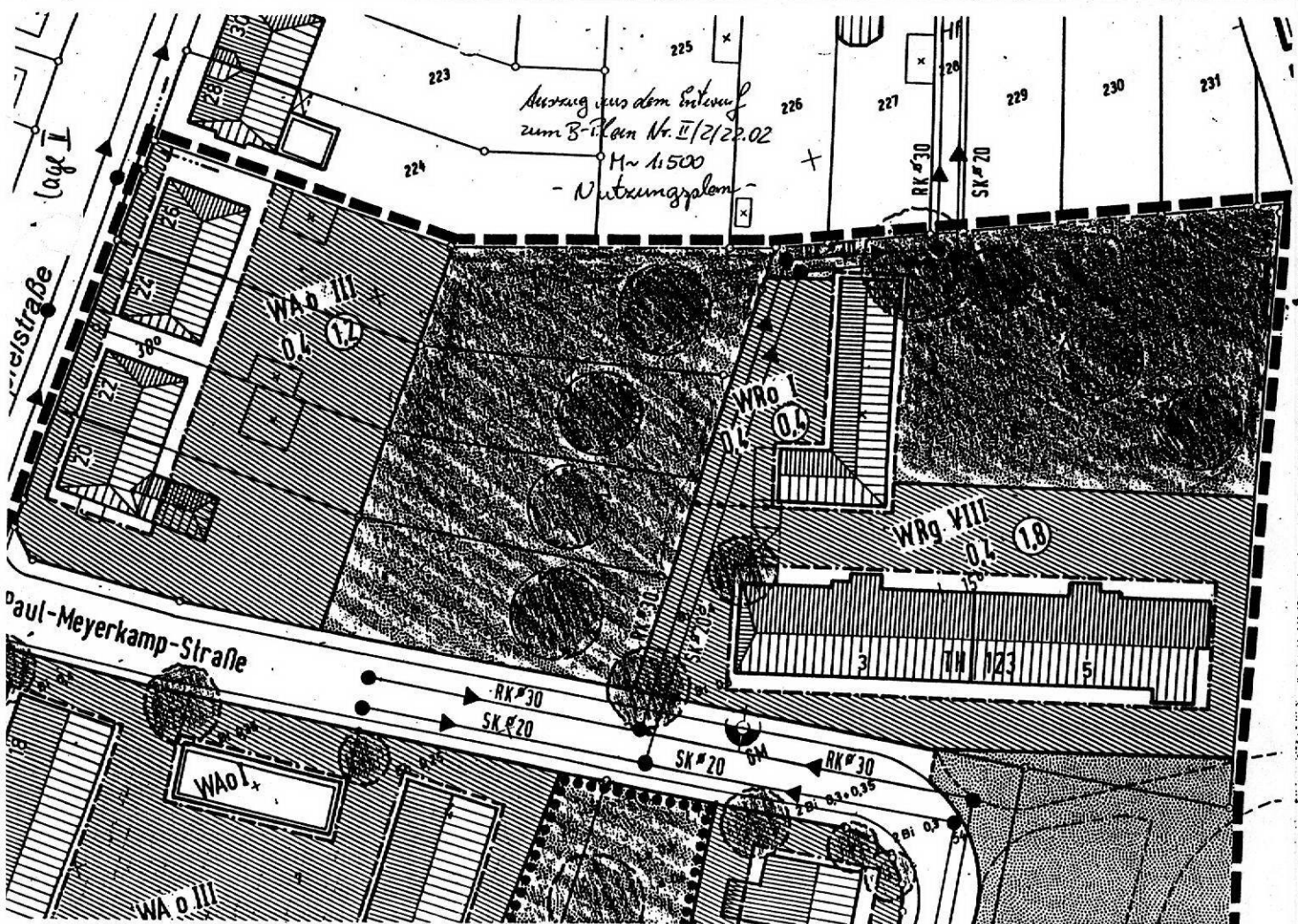
Bebauungsplan Nr. II/22.02 "Paul-Meyerkamp-Straße"
Ihr Zeichen: 61.32/Ko/Ro, Ihr Schreiben vom 18. 1. 1968

Sehr geehrter Herr Knoke,

der Entscheidung, in der Bänder Straße aus städtebaulichen Gründen keine überbaubaren Flächen auszuweisen, widersprechen wir.
Wir möchten weiterhin anregen, den rückwärtigen Bereich der Grundstücksecke für eine Bebauung, gegebenenfalls nur unter bestimmten Bedingungen (vgl. BauGB § 31, Abs. 1: "von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind) einzubeziehen, insbesondere, da nach Auskunft der Stadtverwaltung in Bielefeld ein dringender Bedarf an Wohnungen besteht (16 000 Wohnungen bis zum Jahr 2005).
Unter diesen Bedingungen sind Wohnungsbauvorhaben, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen, nach § 34 BauGB zulässig. Dabei soll nach § 1 BauGB-MaßnahmenG "bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen ... einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden".
Bei diesem umfangreichen und dringenden Bedarf an Wohnraum sollte aber auch § 1, Abs. 5 BauGB berücksichtigt werden: "mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden".

Die Darstellungen von Bundesminister Töpfer (z. B. in der NW vom 7. 2. 1968 auf der Theissle) bestätigen den großen Bedarf an Wohnraum und die Notwendigkeit einer flächensparenden Bauweise zur Schonung unserer Umwelt.
Bei einer Bauteilvereinigung der Grundstücksecke Bänder Straße 37, 39, 41 und 43 ergibt sich eine Grundstücksfläche von ca. 43 m und eine Tiefe von ca. 15 m (wenn in die gegenüberliegenden Wände zu den bestehenden Wohnhäusern keine notwendigen Fenster eingeplant werden).
Eine Erweiterung und Nutzungsänderung des bereits vorhandenen Gebäudes (Werkstatt mit Garage, Ausmaße 4,80 m x 11 m) würde praktisch keine zusätzliche Fläche benötigen.
Außerdem ist die notwendige Infrastruktur bereits vorhanden. Nach § 4, Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG sind Erweiterungen und Nutzungsänderungen von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen möglich, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.
Nach diesen Darlegungen ist eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche durchaus vertretbar, insbesondere dann, wenn dadurch zusätzlicher vermietbarer Wohnraum geschaffen werden soll.

Mit freundlichem Gruß





Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

Per Telefax
Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
Postfach 10 01 11
33501 Bielefeld

Hauptstadt
10. JAN. 1996
Postwertzeichen
DPI
DPI

STADT BIELEFELD AL
- Planungsent -
Eng: 1 S. JAN. 1996

610	611	612	613
34567	11/12	2122	3733334

061.3740

Ihre Zeichen
61.02/Js/Ka 12.10.95
Ihre Nachricht vom
12.10.95
Unsere Zeichen
3.3. Ht/SCM
Bielefeld
554- 234
Fax: 554-109

**Bebauungsplan Nr. II/2/22-02 "Paul-Meyerkamp-Strasse" sowie
53. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten um Verständnis, daß wir erst mit heutigem Datum zu den oben genannten Bauleitplanentwürfen Anregungen und Bedenken vorbringen, da uns die Unterlagen - einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung - erst seit dem 10.01.96 vollständig vorliegen. Ein Telefongespräch mit dem zuständigen Planer hat jedoch ergeben, daß derzeit die von anderer Seite vorgebrachten Anregungen und Bedenken im Planungsamt ausgewertet werden. Wir gehen deshalb davon aus, daß die von uns nicht zu vertretende verspätete Abgabe unserer Stellungnahme das Planverfahren zeitlich nicht verzögert hat.

Grundsätzlich werden Planungen zur raschen Wiedernutzung des Gewerbestandortes nach Abzug der Firma Fischer & Krecke und zur Aufwertung dieses Stadtteils von der Kammer begrüßt.

Im Unterschied zu den uns im Jahre 1993 übersandten Unterlagen wird nunmehr nicht nur von einem "Nahversorgungszentrum", sondern auch von einem "Stadtteilzentrum" (Seite 11 der Drucksache Nr. 1100) gesprochen und der nicht unerhebliche planungsrechtlich zulässige Verkaufslächenumfang näher genannt.

Hinsichtlich der Einkaufspassage mit ihrer Größenordnung von insgesamt 3800 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche je Einzelhandelsgeschäft: 500 m²; Mindestzahl der Einzelgeschäfte: 15) gehen wir davon aus, daß die Stadt ausreichend geprüft hat, daß keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Zentren/Nebenzentren sowie auf das vorliegende Zentren-Entwicklungskonzept ("Schema des räumlichen Leitbildes" des "räumlichen Stadtentwicklungskonzeptes", Entwurf Oktober 1992) entstehen. In dem vorgenannten "Schema" befindet sich das Bebauungsplangebiet nicht in einem Stadtteilzentrum oder Bezirkszentrum, sondern in einem "linearen Versorgungsbereich".

Hausadresse:
Elsa-Brändström-Str. 1-3
33602 Bielefeld

Telefax (05 21) 554-2 19

Parkhaus
gegenüber der IHK

Bankverbindungen:
Sparkasse Bielefeld
(BLZ 480 501 61)
Konto-Nr. 10 488

Deutsche Bank Bielefeld
(BLZ 480 700 20)
Konto-Nr. 488 256



Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

Bielefeld
12.01.96
Blatt
2

Sofern der Lebensmittelmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² insbesondere unter Nahversorgungsgesichtspunkten zu sehen ist, bestehen hierzu keine Bedenken.

Bezüglich des geplanten Bau-/Heimwerkermarktes bzw. Möbelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3500 m² ist die Begrenzung der zentrumsrelevanten Randsortimente (eine den jeweils tatsächlichen Situationen der Zentren anzupassende Sortimentsliste mit innenstadtrelevanten Sortimenten befindet sich in der Zeitschrift Raumplanung, Nr. 56, Seite 53) sinnvoll, und zwar durch

- o Sortimentsfestlegungen
- o größenmäßige Beschränkungen der Randsortiments-Gesamtverkaufsflächen und
- o größenmäßige Beschränkung der Verkaufsflächen für die einzelnen Warenklassen oder Warenarten des innenstadtrelevanten Randsortimentes.

Entsprechend dem Grundsatz der Normenklarheit und der eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bitten wir unter Hinweis auf den Baunutzungsverordnungs-Kommentar von Fickert/Fieseler, 8. Auflage, § 16 Rn 19 ff und Rn 40 um Prüfung dreidimensionaler Maßfestsetzungen für das Sondergebiet.

Darüber hinaus bitten wir um Prüfung, ob die eng gefaßten Festsetzungen zum Bereich "Werbeanlagen" für das Sondergebiet gelockert werden sollten.

Wir möchten Sie bitten, uns das Ergebnis der Prüfung (einschließlich Begründung) unserer Anregungen und Bedenken sowie nach Abschluß der Verfahren - sofern kostenfrei möglich - jeweils ein Exemplar der rechtsverbindlichen Bauleitpläne zukommen zu lassen.

Sofern sich noch ein Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 3 BauGB anschließt, bitten wir um Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

Harald Grefe
Geschäftsführer