

**A**

**Auswertung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB;  
Stellungnahme der Verwaltung**

- Auswertung der Beteiligungsverfahren
- Stellungnahme der Verwaltung

## 1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.02. bis 30.03.2010. Hierbei wurden zu den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und den Entwürfen der Begründung, des Umweltberichtes, der Planzeichnung und den Gutachten zum vorbeugenden Geruchs- und Geräusch-Immissionsschutz sowie zu dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgende Stellungnahmen abgegeben, die mit der Stellungnahme der Verwaltung im folgenden zusammenfassend wiedergegeben werden

| <b>Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br/>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB</b> |          |   |  |
|---|----------|---|--|
| Es wird von   | lfd. Nr. | zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB folgendes vorgebracht:   | Stellungnahme der Verwaltung   |
| Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33<br>Bezirksregierung<br>02.03.2010   | 1        | Es wird angeregt, dass bei der noch zu erfolgenden Festlegung von externen Kompensationsflächen landwirtschaftliche Nutzflächen mit hoher Bodenqualität sowie große zusammenhängende Flächen geschont werden sollten. Für die Ausweisung von Kompensationsflächen sollte eine Fokussierung auf Flächen an Gewässern, Arrondierungen von Waldflächen sowie Grenzertragsböden erfolgen.   | Der bestehende städtebauliche Vertrag zur Regelung des externen Kompensationsbedarfes wird ergänzt. Die konkrete Festsetzung der externen Kompensationsflächen erfolgt jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans. Daher kann die Anregung nicht umgesetzt werden, sie wird jedoch an die untere Landschaftsbehörde weitergegeben.<br><br><i>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</i>  |
| IHK Ostwestfalen zu Bielefeld<br>23.03.2010   | 2        | Es werden folgende redaktionelle Anpassungen angeregt:<br>1. Korrektur der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel in den Industriegebieten: „Einzelhandel als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO“<br>2. Der Begründung könnte noch hinzugefügt werden, dass die schützenswerten Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bielefeld in ihrer Entwicklungsfähigkeit gestärkt werden sollen.   | Die textliche Festsetzung zum Einzelhandel in Industriegebieten ist redaktionell geändert worden. Ferner wurde die Begründung dahingehend ergänzt, dass eine Bezugnahme auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bielefeld erfolgt ist.<br><br><i>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</i>   |
| Stadtwerke Bielefeld GmbH<br>30.03.2010   | 3        | Es wird angeregt, die bereits genutzte Erweiterungsfläche des Umspannwerkes, die vorhandene Netzstation sowie die neue Messstation gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festzusetzen.<br>Weiterhin wird angeregt, eine neue Gasübernahmestation gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas festzusetzen, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gasübergabestation zwischenzeitlich demontiert und das Gebäude an die Firma Mitsubishi übergeben worden ist.<br>Vorgenannte Festsetzungen können daher entfallen. Ferner wird angeregt, bezüglich des Bereiches des Standortes einer WINGAS-Station die Stellungnahme des Betreibers unmittelbar einzuholen. | Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist den Anregungen der Stadtwerke Bielefeld dahingehend gefolgt worden, dass redaktionell die Fläche des Umspannwerkes, die bereits tatsächlich genutzt wird, als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt wird und die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst worden sind. Vom Betreiber WINGAS, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls beteiligt worden ist, ist keine Stellungnahme eingegangen.<br><br><i>Den Anregungen wird gefolgt.</i> |

| <b>Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br/>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB</b> |          |   |   |
|---|----------|---|---|
| Es wird von   | lfd. Nr. | zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB folgendes vorgebracht:   | Stellungnahme der Verwaltung  |
| Regionalforstamt<br>Ostwestfalen-Lippe<br>14.04.2010  | 2        | <p>Es wird in der Stellungnahme darauf verwiesen, dass im Rahmen der Beteiligung zum Planaufstellungsverfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan in den Jahren 2000 bis 2003 das Forstamt eingewendet hat, dass Waldflächen direkt für gewerbliche Nutzungen überplant werden und weitere Waldflächen nicht mit einer Waldsignatur dargestellt werden, sondern als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt werden.</p> <p>Im Erstverfahren wurde ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 für die Umwandlung von Waldflächen gefordert. Den Anregungen ist nicht vollständig im Erstverfahren gefolgt worden. Aus Sicht des Forstamtes verblieb eine Restersatzflächenforderung von 8.453 m<sup>2</sup>. Es wird erläutert, dass in der jetzt vorgelegten 1. Änderung im Südwesten des Plangebietes ein Großteil der damals zum Erhalt als Grünfläche festgesetzten Fläche für die gewerbliche und industrielle Nutzung neu überplant werden soll. Da es sich hier entsprechend der Festsetzung im gültigen Bebauungsplan jedoch formal nicht mehr um Waldflächen handelt, sei der Fall eingetreten, der im damaligen Verfahren vom Forstamt durch die Festlegung auf eine Ersatzfläche für den ganzen Waldanteil im Bereich der Grünfläche vermieden werden sollte. Es wird die Forderung aufgestellt, dass neben den im Erstverfahren festgesetzten 19.597 m<sup>2</sup> auch noch der fehlende Anteil von 8.453 m<sup>2</sup> auszugleichen ist.</p> <p>Weiterhin wird angeregt, dass auch für die übrigen im Rahmen der 1. Änderung überplanten Grünflächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ein Ausgleich mit hohen Aufforstungsanteilen erfolgen soll.</p> | <p>Im Rahmen der Erstaufstellung ist der erforderliche Kompensationsflächenbedarf im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans, der Bestandteil der Planungsunterlagen war, ermittelt worden und der Kompensationsflächenbedarf ist ferner über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und der Mitsubishi HiTec Paper Bielefeld GmbH vereinbart worden.</p> <p>Den Anregungen des Forstamtes ist im ersten Verfahren nur teilweise gefolgt worden. Hierbei handelt es sich jedoch um eine endabgewogene Entscheidung im Rahmen des Satzungsbeschlusses.</p> <p>Es handelt sich bei der Überplanung der Grünflächen im Südwesten des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht um Waldflächen im Sinne des Gesetzes, so dass es sich beim Eingriff nicht um eine Umwandlung von Wald handelt. Im Planungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist der Landschaftspflegerische Begleitplan fortgeschrieben worden. Es wurde erneut der erforderliche Kompensationsflächenbedarf ermittelt und wie im Erstverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zum Ausgleich der Eingriffe erarbeitet.</p> <p>Die Anregung, dass der Ausgleich mit hohen Aufforstungsanteilen erfolgen sollte, wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p><i>Den Anregungen wird überwiegend nicht gefolgt.</i></p> |

## 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.03. bis 09.04.2010. Es wurde ein Entwurf der Planzeichnung, der textlichen Festsetzung, der Begründung und des Umweltberichtes ausgelegt sowie die Gutachten zum vorbeugenden Geruchs- und Geräuschimmissionsschutz in der Entwurfsfassung. Ferner wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag öffentlich ausgelegt. Ferner wurde am 14.04.2010 ein Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Hierbei wurde zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach städtebaulichen Themenbereichen geordnete und in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgelistete Äußerung vorgebracht:

| Themenkreis                   | Anregung  | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-------------------------------|---|--|
| Erschließung des Plangebietes | Es wird vorgetragen, dass die Verkehrssituation auf der Altenburger Straße in der Planung nicht genügend berücksichtigt worden sei und dass bei der Erstaufstellung die Straße Niedernholz als Option für eine weitere Zufahrt von Norden in das Plangebiet vorgesehen worden sei. Weiterhin wird vorgetragen, dass die Erschließung des Gebietes über eine zweispurige Straße ohne Linksabbiegespur nicht ausreichend sei, auch unter Berücksichtigung des Bahnüberganges. | An der Erschließungskonzeption sind aus planungsrechtlicher Sicht keine Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen worden. Die Zufahrt zum Plangebiet soll weiterhin überwiegend über den südlichen Teil der Straße Niedernholz erfolgen.<br>Durch das Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld ist eine Leistungsfähigkeitsberechnung für die Kreuzung Altenburger Straße/Obere Hillegosser Straße/Niedernholz durchgeführt worden, in der nachgewiesen wurde, dass die Leistungsfähigkeit auch nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten bleibt.<br><br><i>Die Anregung wird zurückgewiesen.</i> |
|                               | Es wird vorgetragen, dass LKWs außerhalb des Plangebietes abgestellt werden und Probleme verursachen.   | Die parkenden LKWs außerhalb des Bebauungsplangebietes gehören nach Rücksprache mit Mitsubishi HiTec Paper Bielefeld GmbH nicht zu dem Betrieb, sondern werden von Fremden außerhalb des Plangebietes abgestellt. Daher kann im Bebauungsplan gegen diese Problematik mit planungsrechtlichen Mitteln nicht vorgegangen werden.<br><br><i>Die Anregung wird zurückgewiesen.</i>  |
|                               | Es wird vorgetragen, dass die verkehrliche Situation auf der Dingerdisser Straße aufgrund des Postfrachtzentrums unzureichend sei und die Einfahrt auf diese Straße von der Straße Niedernholz nur schwierig möglich sei.   | Die Erschließung des Postfrachtzentrums ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. III Hi 10/2. Eine Erschließung des Plangebietes von Norden her ist nicht beabsichtigt.<br><br><i>Die Anregung wird zurückgewiesen.</i>  |
| Bestand an Grünflächen        | Es wird nachgefragt, weshalb Baumbestand innerhalb des Plangebietes abgeholzt werden durfte und ob für diese Flächen Ersatzmaßnahmen ausgewiesen werden.  | Der Baumbestand ist im Rahmen der Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen zu Beginn des Jahres 2010 minimiert worden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Kompensati-   |

| Themenkreis | Anregung | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-------------|----------|--|
|             |          | <p>onsbedarf auf der Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Rahmen einer Fortschreibung des Landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt. Der Kompensationsbedarf wird über die Ergänzung des bestehenden städtebaulichen Vertrages planextern gewährleistet.</p> <p><i>Die Anregung wird zurückgewiesen.</i></p> |

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind ferner folgende schriftlichen Anregungen eingegangen:

| <b>Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br/>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB</b> |          |  |   |
|---|----------|--|---|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:   | Stellungnahme der Verwaltung  |
| Eigentümergeinschaft Niedernholz 8<br>08.04.2010  | 1        | <p>Im Namen privater Grundstückseigentümer der Straße Niedernholz bitte ich folgende Aspekte bei der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zu berücksichtigen bzw. in die Planung nachträglich eingehen zu lassen:<br/>Planungszielsetzung<br/>Die Initiative für die Planung beruht auf der Anfrage des Grundstückseigentümers Mitsubishi HiTec Paper Bielefeld GmbH. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“ ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung in untergeordneten Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches, um neue zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen zu schaffen, die Ansiedlungsinteressierten offen stehen und nicht mehr aufgrund von betrieblichen Veränderungen in der Papierfabrik durch diese in Anspruch genommen werden. Die Firma Mitsubishi HiTec Paper Bielefeld GmbH gibt also das Vorhaben einer betrieblichen Erweiterung in bestimmten Teilbereichen auf, wobei der Bebauungsplan ursprünglich erstellt wurde, um der Firma Mitsubishi HiTec Paper Bielefeld GmbH Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern. Sie will das Gelände entlang des Ostrings nunmehr verkaufen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hatte seinerzeit unter anderem zum Inhalt, mögliche weitere Nutzungen zu Wohnzwecken auf den Grundstücken Niedernholz 8 und 10 dadurch zu unterbinden, dass diese Grundstücke in jeweils 2 Teile mit unterschiedlicher Nutzung (Wohnen/Gewerbe) geteilt wurden. Obwohl dies rechtlich bedenklich ist, haben seinerzeit die Eigentümer dieses akzeptiert, um der Fa. Mitsubishi HiTec Paper Bielefeld GmbH nicht zu schaden. Da die Firma Mitsubishi nunmehr</p> | <p>An der ursprünglichen Zielstellung des Bebauungsplans der Mitsubishi HiTec Paper Bielefeld GmbH, Erweiterungsflächen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern, ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Änderung. Durch die Überplanung der untergeordneten Grünflächen im südwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches wird vor allen Dingen die Möglichkeit geschaffen, zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen in einem bereits gewerblich und industriell vorgeprägten und erschlossenen Gebiet zu schaffen und diese Ansiedlungsinteressierten im Zuge der Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen für die Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 nicht geändert, sondern die ursprüngliche Zielstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III Hi 10/2 wird unverändert beibehalten. Diese beinhaltet die Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO für die bestehenden Wohngebiete. Es wird durch die rechtskräftige Festsetzung des Bebauungsplans nur die bauliche Änderung oder geringfügige Erweiterung der bestehenden Wohngebäude im Gewerbegebiet GE 2 eingeschränkt, nicht jedoch die gewerbliche Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke. Sofern eine gewerbliche Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht, ist sie uneingeschränkt zulässig. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung in den Gewerbegebieten im Plan-</p> |

| Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB |          |   |   |
|---|----------|---|---|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:  | Stellungnahme der Verwaltung  |
|   |          | <p>das Gelände veräußert und die Planung neu aufgestellt wird, müssen im Sinne einer Gleichbehandlung auch die Gestaltungsmöglichkeiten der privaten Eigentümer Berücksichtigung finden.</p> <p>Es wird beantragt, die Nutzungsart für die Privatgrundstücke Niedernholz 8 und 10 <u>insgesamt</u> für Wohn- und Gewerbenutzung zuzulassen, sowie geringfügige Erweiterungen oder bauliche Veränderungen weiterhin zuzulassen.</p> <p>Begründung:<br/>Den Eigentümern wird hierdurch mehr Gestaltungsspielraum zuteil, da bei Versagung jeglicher möglicher Erweiterung der Wohnfläche sowie der beabsichtigten erheblichen Einschränkung einer gewerblichen Nutzung praktisch kaum noch mögliche Nutzungen gegeben sind und insofern ein Wertverlust entsteht.</p> <p>Hinsichtlich möglicher künftiger gewerblicher Nutzung spielt dieser Antrag eine untergeordnete Rolle, da es bei der Änderung im Wesentlichen um die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche der Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 bzw. der Vermarktung dieser Flächen geht. Jegliche Vorbehalte gegen diesen Vorschlag können durch entsprechende planerische Maßnahmen ausgeräumt werden, so dass kein Grund besteht, die Eigentümer dieser Grundstücke nicht ebenso wie die Firma Mitsubishi in ihren Gestaltungsmöglichkeiten zu fördern. Die Eigentümer sind bereit, gegebenenfalls auch entsprechende Auflagen bei Erweiterungsmaßnahmen oder Nutzungsänderungen zu erfüllen.</p> <p>Gutachten<br/>Es wurden Gutachten zu einer Artenschutzvorprüfung, Geruchs- und Lärmimmissionsschutz vorgelegt. Nicht berücksichtigt wurde eine Beeinträchtigung der Anlieger (Hotel, Wohnbebauung) durch Lichtverschmutzung.</p> <p>Es wird beantragt, dies nachzuholen und bei der Planung dahingehend zu berücksichtigen, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> <p>Hierzu wird folgender Vorschlag unterbreitet: Es wurde bereits widerrechtlich ein Großteil des Geländes gerodet (Anlage 1). Ein kleiner Teil im Bereich der Wohnhäuser und des Hotels ist jedoch noch vorhanden. Dieser könnte bestehen bleiben und auf den Bereich der südlich gelegenen Häuser Niedernholz 12 und 14 ausgedehnt werden und als Ausgleichsfläche festgeschrieben werden. Die hohe</p> | <p>gebiet gilt nicht nur für das GE 2, sondern ebenso für alle anderen Gewerbegebiete im räumlichen Geltungsbereich, insbesondere hinsichtlich der Nutzung durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten oder hinsichtlich der Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Der Anregung, auf den Grundstücke Niedernholz 8 und 10 vollständig sowohl eine Wohn- als auch eine Gewerbenutzungen durch eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig zu machen, kann nicht gefolgt werden, da die planerische Konzeption der Stadt Bielefeld in diesem Teil langfristig eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Diese Absicht ist auch im Flächennutzungsplan dokumentiert. Eine Änderung der Festsetzung würde außerdem langfristig die Nutzbarkeit der gewerblichen und industriell nutzbaren Flächen erschweren. Über die Fremdkörperfestsetzung wird jedoch der Bestandsschutz der bestehenden Wohngebäude gesichert.</p> <p><i>Der Anregung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Grundstücke Niedernholz 8 und 10 wird nicht gefolgt.</i></p> <p>Der Bebauungsplan bietet nur die Möglichkeit der Festsetzung aus städtebaulichen Gründen oder Festsetzungen nach landesrechtlichen Vorschriften. Zur Vorbeugung von Lichtverschmutzung bieten beide Möglichkeiten der Festsetzungen im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans keine ausreichende Rechtsgrundlage. Licht im Sinne einer schädlichen Umwelteinwirkung könnte theoretisch wie eine Geräusch- oder Geruchsemission behandelt werden, allerdings besteht keine planungsrechtlich zulässige Möglichkeit, eine die Lichtemissionen in Bezug auf die Fläche festzusetzen. Eine Festsetzung von z. B. Immissionswerten an den Wohnhäusern im Bereich Niedernholz ist planungsrechtlich nicht zulässig (sog. Zaunwerte dürfen nicht festgesetzt werden). Auch eine Festsetzung von z. B. gestalterischen Vorgaben zum Einsatz von Licht auf</p> |

| <b>Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br/>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB</b> |          |  |   |
|---|----------|--|---|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|   |          | <p>Begrünung würde so als Schutz vor möglichen Lichtbeeinträchtigungen wirken.</p> <p>Lärmschutzgutachten<br/>Hinweis: Im Lärmschutzgutachten ist der Messpunkt IO 5 zunächst nicht im Bereich Niedernholz 10 (lt. Beschreibung), sondern ausweislich des im Gutachten enthaltenen Plans im Bereich Niedernholz 4/6 eingezeichnet.<br/>Am Immissionsort IO 5 wurden im Rahmen der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III Hi 10/2 trotz der geplanten Festsetzung als Gewerbegebiet in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes angesetzt. Die hier noch vorhandene Wohnnutzung wird über eine Fremdkörperfestsetzung über den reinen Bestandsschutz hinaus gesichert. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse soll daher ein Nachtwert von 45 dB(A) nicht überschritten werden (vgl. textliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 zum Gewerbegebiet GE 2).<br/>Es wird beantragt, diese Festsetzung beizubehalten.<br/>Es besteht im übrigen nicht nur wie im Lärmgutachten unter 3.2 aufgeführt, eine Lärmvorbelastung im Bereich IO 1, sondern auch im Bereich IO 5. Diese findet keinen Eingang in das Gutachten, ist jedoch real und jederzeit Tag und Nacht feststellbar. Weitere Lärmbelastungen ergeben sich insbesondere nachts durch Tätigkeiten auf den nahen Flächen einiger Speditionen. Dort werden Ladebrücken fallengelassen, es wird gehupt und man hört bis spät in die Nacht</p> | <p>der Basis der BauO NRW ist für einen Angebotsbebauungsplan nicht zielführend, da die konkrete spätere Nutzung noch nicht bekannt ist. Daher darf der Schutz vor ggf. schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen zulässigerweise auf das spätere Genehmigungsverfahren verlagert werden. So ist eine Baugenehmigung gem. § 75 BauO NRW zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich rechtlichen Vorschriften nicht entgegenstehen. Zu diesen Vorschriften gehört regelmäßig auch der § 22 Abs. 1 BImSchG, der die Verhinderung von schädlichen Umwelteinwirkungen vorschreibt. Daher ist auch eine Festsetzung z. B. eines Erhaltungsgebotes für den Baumbestand nicht erforderlich, zumal diese Festsetzung dem Planungsziel, zusammenhängende Flächen zur Verfügung zu stellen, entgegenstehen würde.</p> <p><i>Der Anregung bezüglich Festsetzungen zum Lichtimmissionsschutz wird nicht gefolgt.</i></p> <p>In Bezug auf den Lärmschutz ist auszuführen, dass der IO 5 im Bereich Niedernholz 10 in den Berechnungen und in der Karte verortet ist. An den Immissionsrichtwerten für den Immissionsort IO 5 von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird unverändert zum rechtskräftigen Bebauungsplan festgehalten, um die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse der Wohnnutzung im Gewerbegebiet, die über die Fremdkörperfestsetzungen geschützt sind, zu gewährleisten.<br/>Die Ausführungen zur Immissionssituation im Gutachten zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind gemäß den Abstimmungen mit dem damals zuständigen Staatlichen Umweltamt Bielefeld unverändert übernommen worden. Eine Neuermittlung der bestehenden Lärmvorbelastung ist nicht erfolgt, da die Geräuschemissionskontingente bzw. die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel einen Anspruch auf diese Kontingente ergeben. Alle Anlagen, die nach der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes neu genehmigt worden sind, müssen die Festsetzungen einhalten, alle anderen Anlagen genießen Bestandsschutz. Daher ist der Geräuschimmissionsschutz auch ohne eine erneute Gesamt-</p> |

| <b>Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br/>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB</b> |          |  |   |
|---|----------|--|---|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|   |          | <p>Gabelstapler fahren.<br/>Es wird beantragt, die Lärmvorbelastung durch die Mitsubishi HiTec Paper Bielefeld GmbH und andere Gewerbe zu quantifizieren, vor allem nachts. Es wird beantragt, den Vorschlag (Tabelle 6.1 Lärmschutzgutachten) zu übernehmen und dabei die Besonderheiten des IO 5 (siehe oben) zu berücksichtigen.</p> <p>Bezüglich möglicher Erschütterungen wird im Gutachten aufgeführt, dass „festgehalten werden kann, dass hier ein Eigeninteresse der Anlagenbetreiber besteht, zur Verlängerung der Lebensdauer von Maschinen und Anlagen Schwingungs- oder Erschütterungsemissionen zu minimieren und Erschütterungen daher in der Regel von nachrangiger Bedeutung und nicht regelungsbedürftig sind.“<br/>Es wird beantragt, die Emissionen dieser Art im Vorfeld zu regeln, da die Ansicht des Gutachters hier nicht begründet wird und diese Ansicht auch nicht geteilt wird.<br/>Gutachten Geruchsmissionsschutz<br/>Es wird auch hier vorgetragen: „Zum Bereich der Erschütterungen kann ausgeführt werden, dass Erschütterungsimmissionen in der Regel nur den Nahbereich betreffen. Zudem besteht hier ein Eigeninteresse der Anlagenbetreiber, zur Verlängerung der Lebensdauer von Maschinen und Anlagen Schwingungs- oder Erschütterungsemissionen zu minimieren. Erschütterungsimmissionen sind daher in der Regel durch den Abstand von schwingungsrelevanten Anlagen von nachrangiger Bedeutung und daher in der Regel nicht regelungsbedürftig im Bebauungsplan. Es verbleiben somit die regelmäßig zu beachtenden Wirkungspfade hinsichtlich Lärm- und Geruchsmissionen.“<br/>Es wird wiederum beantragt, die Emissionen dieser Art im Vorfeld zu regeln, da die Ansicht des Gutachters hier nicht begründet wird und diese Ansicht auch nicht geteilt wird.</p> <p>Es wird vorgetragen: „Im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen in angrenzenden Bereichen ist hinsichtlich des vorbeugenden Lärm-</p> | <p>geräuschaufnahme gewährleistet. Es hat lediglich eine Umrechnung der rechtskräftig festgesetzten Kontingente auf die heute geltenden Vorschriften und Regelungen stattgefunden. Die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente für Geräusche sind im Rahmen der 1. Änderung in den Bebauungsplan übernommen worden. Dabei wurden die Besonderheiten des IO 5 im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert berücksichtigt.</p> <p><i>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</i></p> <p>Erschütterungen im Sinne von schädlichen Umwelteinwirkungen treten regelmäßig nur im engen Nahbereich der Anlagen auf und werden daher in Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete regelmäßig nicht im Sinne eines vorbeugenden Erschütterungsimmissionsschutzes geregelt. Insbesondere bei rotierenden Maschinen, wie z. B. Papiermaschinen, treten regelmäßig Erschütterungen nicht in dem Maße auf, dass ein Regelungsbedürfnis entstehen könnte.<br/>Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans besteht kein Anlass zur vorbeugenden Regelung des Erschütterungsimmissionsschutzes, da schädliche Umwelteinwirkungen vernünftigerweise ausgeschlossen werden können. Insbesondere sind die Flächen im Änderungsbereich im engeren Sinne nicht so groß bemessen, dass sich Anlagen dort ansiedeln könnten, die solche Schwingungen oder Erschütterungen verursachen können, dass die vorhandene und bestandsgeschützte Wohnbebauung dadurch beeinflusst werden könnte. Z. B. wären Schmiedehämmer als genehmigungspflichtige Anlage nach dem BImSchG und als erschütterungsintensive Anlage nur innerhalb des festgesetzten Industriegebietes zulässig. Diese Fläche ist jedoch so bemessen, dass eine solche Ansiedlung faktisch ausgeschlossen werden kann.</p> <p><i>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</i></p> <p>Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplan sind Geruchskontingente festgesetzt worden, die die Emissionen der Anla-</p> |

| <b>Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br/>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB</b> |          |   |   |
|---|----------|---|---|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:  | Stellungnahme der Verwaltung  |
|   |          | <p>Immissionsschutzes schon seit längerer Zeit eine Gliederung der Baugebiete nach dem Immissionsverhalten der baulichen Anlagen mit Hilfe von Geräusch-Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 gängige und rechtlich abgesicherte Praxis. Die Anwendung dieses Instrumentes ist durch die Rechtsprechung bundesverwaltungsgerichtlich abgesichert (vgl. u. a. Beschluss BVerwG, 4N 6.88, NVwZ 91, 881; Beschluss BVerwG 4 NB 3/97 vom 27.01.1998). Hierin stellt das Gericht fest, dass zur Gliederung von Baugebieten auch Emissionsgrenzwerte in Form des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels festgesetzt werden können und der dadurch bezweckte Lärmschutz durch eine der Genehmigung beigefügte Nebenbestimmung auf Dauer gesichert werden kann.“</p> <p>Es wird hinsichtlich möglicher Geruchsbelästigungen auf die ständige Rechtsprechung in Bezug auf die Genehmigung von geruchsintensiven Betrieben hingewiesen, vgl. z. B. Verwaltungsgericht Koblenz, Urteil vom 19.05.2009 (Aktenzeichen: 1 K 1716/07.KO).</p> <p>Im eigenen Interesse sollte sich die Verwaltung hier nicht auf Aussagen eines Gutachters verlassen.</p> <p>Es wird vorgetragen: Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. III Hi 10/2 ist gemäß Ergebnis der Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Bielefeld im Rahmen der Ertaufstellung des Bebauungsplanes keine Geruchsvorbelastung vorhanden. An dieser Situation hat sich bis zum aktuellen Zeitpunkt nichts geändert.“</p> <p>Dies trifft nicht zu, es gibt durchaus Tage, an denen bei entsprechender Windrichtung Vorbelastungen vorhanden sind. Diese sind in das Gutachten nicht eingegangen, es wird an dieser Stelle aber ohne weiteren Antrag lediglich darauf hingewiesen.</p> <p><b>Artenschutzvorprüfung</b><br/>Es wird darauf hingewiesen, dass ausweislich des vorgelegten Gutachtens nur eine eingeschränkte Aussagekraft besteht. In Punkt 2. Methoden heißt es wörtlich:<br/>„Die hier vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung basiert im Wesentlichen auf einer Begehung am 11. Dezember 2009 zur Erfassung der landschaftlichen Charakteristik im Hinblick auf potenzielle Lebensräume von Vögeln, Amphibien, Reptilien und Fledermäusen. Da die Untersuchung auf einen kurzen Ausschnitt des Jahreszyklus beschränkt ist, können die Ergebnisse keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.“</p> | <p>gen und Betriebe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beschränken. Alle Anlagen und Betriebe, die nach der Rechtskrafterlangung einer neuen oder geänderten Genehmigung bedurften, müssen die Kontingentierungsvorschriften hinsichtlich des Geruchsimmissionsschutzes berücksichtigen. Alle anderen Anlagen und Betriebsteile genießen Bestandsschutz. Über die Festsetzung von Geruchs- oder auch Geräuschkontingenten wird der vorbeugende Immissionsschutz im Bebauungsplan gewährleistet, die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Regelung von ggf. vorhandenen Immissionsschutzkonflikten sind durch die Festsetzung von Kontingenten als Eigenschaften von Betrieben erschöpft.</p> <p>Unter Geruchsvorbelastung im Rahmen einer Kontingentierung in einem Bebauungsplan wird die Belastung mit Gerüchen verstanden, die von außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf das Plangebiet einwirkt. Diese war zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorhanden, sondern die Geruchsemissionen wurden im Plangebiet selbst verursacht. Diese Emissionen sind über die Festsetzung der Geruchskontingente zuverlässig begrenzt, so dass schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden können.</p> <p><i>Den Anregungen bezüglich des Geruchsimmissionsschutzes wird nicht gefolgt.</i></p> <p>Bezüglich der Anregungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird ausgeführt, dass die Prüfung umfassend im Sinne eines worst-case-Ansatzes für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde erweitert worden ist. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung berührt werden.</p> <p><i>Die Anregungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden nicht berücksichtigt.</i></p> |

| Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB |          |  |   |
|---|----------|--|---|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|   |          | <p>Die Verwendung eines solchen Gutachtens mit Begehung im Winter bei geschlossener Schneedecke erscheint problematisch und hat einzig eine schnelle Vermarktung der Flächen zum Hintergrund. Viele der vorhandenen Tierarten konnten aufgrund der geschlossenen Schneedecke gar nicht erfasst werden.</p> <p>Einige der in Tabelle 1 aufgeführten im Gebiet vorhandenen Arten werden als auf der Vorwarnliste stehend bzw. als gefährdete wandernde Art eingestuft, viele sind besonders geschützt.</p> <p>Es wird beantragt, dass die noch vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bewahrt werden und idealerweise im Bereich der Wohnbebauung und Hotelnutzung geringfügig erweitert werden (siehe oben) und diese Bereiche künftig <u>vor willkürlichen Rodungsaktionen</u> besser geschützt werden (Anlage 1).</p> <p><b>Verkehrstechnische Erschließung</b><br/>Die gegenwärtige Situation wird wie folgt beschrieben: „Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes ist aus Richtung Süden über die Straße Niedernholz gesichert. Diese ist über die Altenburger Straße mit der Landesstraße L787, die westlich des Plangebietes verläuft, verbunden. Das Betriebsgelände der Papierfabrik hat im Nordosten eine direkte Zufahrt von der Dingerdisser Straße. Darüber hinaus besteht von der Dingerdisser Straße noch eine Anbindung an die Straße Niedernholz in das Plangebiet, durch die der vorhandene Hotelkomplex sowie die Wohnnutzungen erschlossen werden.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Rahmen der Ertaufstellung des Bebauungsplanes die Bestandsituation festgesetzt worden, sondern nur optional in Verbindung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert worden. Neben der Straßenanbindung wird das Plangebiet zusätzlich von Süden her durch einen Bahnanschluss erschlossen. Die Bahngleise ziehen sich sowohl im Westen als auch im Osten in das Werksgelände hinein und können betrieblich genutzt werden. An dieser Situation wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Modifikation vorgenommen. Die Erweiterungsflächen im Südwesten des räumlichen Geltungsbereiches sollen ebenfalls hauptsächlich von Süden her erschlossen werden. Über die bestehenden Geh- Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Plangebietes ist eine Anfahrt der Flächen möglich. Sollte es zu einer Veräußerung der Flächen durch den Eigentümer an einen ansiedlungsinteressierten Betrieb kommen, so sind</p> | <p>Es ist planungsrechtlich nicht möglich, im Rahmen eines Bebauungsplans eine ausschließliche verkehrstechnische Erschließung der zum Verkauf stehenden Flächen entlang des Ostrings über den südlichen Teil des Niedernholzes zu regeln. Es ist jedoch nicht vorgesehen, zukünftig die Erschließung von Norden her über die Straße Niedernholz zu führen. Die Erschließung des Frachtpostzentrums ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III Hi 10/2. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung ist durch das Amt für Verkehr eine Leistungsfähigkeitsberechnung für das Kreuz Altenburger Straße/Obere Hillegosser Straße/Niedernholz durchgeführt worden, die im Ergebnis zu dem Schluss kommt, dass die Kreuzung eine Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe A (beste Qualitätsstufe) auch unter Berücksichtigung der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans beibehält. Insofern besteht auch kein Anlass, die verkehrstechnische Erschließung auf den nördlichen und den südlichen Teil des Niedernholzes auszuweiten.</p> <p><i>Die Anregungen zur verkehrstechnischen Erschließung werden nicht berücksichtigt.</i></p> |

| Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB |          |   |  |
|---|----------|---|--|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:  | Stellungnahme der Verwaltung   |
|   |          | <p>weitere, die Erschließung dauerhaft gewährleistende Regelungen in Form von grundbuchlichen Eintragungen vorzunehmen.<br/>Es wird beantragt, die verkehrstechnische Erschließung der zum Verkauf stehenden Flächen entlang des Ostrings ausschließlich über den südlichen Teil des Niedernholzes zuzulassen, da die Dingerdisser Straße schon jetzt den entstehenden Verkehr durch das Postfachzentrum und bei Veranstaltungen im Hotel nicht aufnehmen kann und lange Staus die Folge sind.</p> <p><b>Bauliche Nutzung</b><br/>Vorgesehen ist: Die Grünfläche im südwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches soll dabei so überplant werden, dass ein mindestens 8 m breiter Grünstreifen verbleibt, ebenso soll eine schützenswerte Grünstruktur im Bereich der Bahngleise erhalten bleiben. Bezüglich der Baugrenzen ist die Anbauverbotszone der Landesstraße L 787 zu beachten.<br/>Es wird beantragt, den 8 m breiten Grünstreifen entlang der Grundstücke Niedernholz 4-12 (der dem Ostring zugewandten Seite) ebenso festzulegen oder besser eine zusammenhängende Ersatzfläche für die gerodeten Bereiche in dieser Gegend zu schaffen.<br/>Hinsichtlich der möglichen baulichen Nutzung auf den beiden Privatgrundstücken wird auf den diesseitigen Antrag im Punkt Planungszielsetzung verwiesen. Bauliche Veränderungen und geringfügige Erweiterungen sollen nach diesem Antrag möglich und genehmigungsfähig bleiben.</p> | <p>Hinsichtlich der Grünflächen im Bereich des Ostrings wird ausgeführt, dass der 8 m breite Grünstreifen bis auf die Höhe der Hotelnutzung im Gewerbegebiet GE 1 gezogen wird. Somit wird auch im Bereich des GE 3 bzw. des GE 2 die Festsetzung eines mindestens 8 m breiten Grünstreifens beibehalten. Ferner wird die Anbauverbotszone der Landesstraße L 787 beachtet. Der Forderung einer zusammenhängenden Ersatzfläche im Bereich der Grundstücke Niedernholz 4-12 kann nicht gefolgt werden, da die Planungskonzeption die Festsetzung von zusammenhängenden gewerblich nutzbaren Grünflächen vorsieht. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages planextern gewährleistet.<br/>Die Festsetzungen für die Grundstücke im Bereich der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert beibehalten (siehe oben).</p> <p><i>Die Anregung zur baulichen Nutzung wird nicht berücksichtigt</i></p> |
| Eigentümer eines Grundstückes an der Altenburger Straße<br>23.04.2010   | 2        | <p>Er ist Eigentümer des Grundstückes Altenburger Straße, Gemarkung Hillegossen, Flur 1, Flurstücke 1705, 1706, 1707. Dieses Grundstück, das über die Altenburger Straße erschlossen wird, liegt unmittelbar neben dem Plangebiet, nämlich „auf der gegenüberliegenden Straßenseite“ der Altenburger Straße. Unser Mandant wendet sich gegen die beabsichtigte Planung in der vorliegenden Form, weil sie zu unzumutbaren Belastungen für sein Grundstück führen wird. Dazu führen wir im Einzelnen aus:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Grundstück des Klägers wurde neben einer Handvoll weiterer großer Gewerbegrundstücke entlang der Altenburger Straße ur-</li> </ol>   | <p>Hinsichtlich der Erschließung wird in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 ausgeführt, dass die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes aus Richtung Süden über die Straße Niedernholz gesichert ist. Weiterhin hat das Betriebsgelände der Papierfabrik im Nordosten eine direkte Zufahrt von der Dingerdisser Straße. Darüber hinaus besteht von der Dingerdisser Straße noch eine Anbindung über die Straße Niedernholz in das Plangebiet, durch die der vorhandene Hotelkomplex sowie die Wohnnutzung erschlossen werden. Eine Priorisierung der Erschließungsoptio-</p>  |

| Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB |          |   |   |
|---|----------|---|---|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:  | Stellungnahme der Verwaltung  |
|   |          | <p>sprünglich über die Bielitzer Straße erschlossen. Im Zuge des Ausbaus der Detmolder Straße und der Ansiedlung des Porta Marktes wurde die Hillegosser Straße für den Autoverkehr in südlicher Richtung zur Detmolder Straße hin gesperrt. In nördlicher Richtung wurde die Hillegosser Straße zugunsten der dort ansässigen Industrieanlage eingezogen. Als Ersatz diente die neue Altenburger Straße, die das Grundstück unseres Mandanten fortan erschloss. Gem. der verbindlichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 10/1 in der geänderten neuen Fassung war für die Erschließung der Papierfabrik vorgesehen, dass der Lkw-Verkehr nach Norden über die Dingerdisser Straße abgewickelt werde.</p> <p>1998 erhielt unser Mandant einen Beitragsbescheid, mit dem er zur Zahlung von 22.8.374,95 DM für die Errichtung der Altenburger Straße herangezogen wurde. Die eigentlich von der Maßnahme Begünstigten blieben von einer Beitragszahlung frei.</p> <p>Entgegen der seinerzeitigen Planung erfolgt die Erschließung der Papierfabrik heute ausschließlich über die Altenburger Straße. Auch verfügt Porta nun über eine direkte Zuwegung über die Altenburger Straße. Unser Mandant, der seinerzeit nicht verstehen konnte, warum er für eine Straße rd. 230.000,00 DM bezahlen muss, die ausschließlich anderen zu Gute kommt, musste zwischenzeitlich mit ansehen, wie entgegen der seinerzeitigen Planungen Porta einen direkten Anschluss an die Straße erhielt und die Erschließung der Papierfabrik ebenfalls über die Straße erfolgte.</p> <p>2. In dieser Situation plant die Stadt Bielefeld zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen, die zusätzlichen Verkehr verursachen werden, der – eine genaue Planungskonzeption besteht noch nicht – voraussichtlich über die Altenburger Straße erfolgen soll. Da Gewerbe- und Industrieflächen neu entstehen sollen, ist vollkommen</p> | <p>nen war auch im ursprünglichen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Zu den Anregungen, die im Rahmen der Erstaufstellung vorgebracht wurden, wurde bereits zum Satzungsbeschluss dargelegt, dass eine Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete über den nördlichen Teil des Niedernholzes nicht vorgesehen ist, ebenso wie die Verlagerung der Hauptzufahrt von der Altenburger Straße südlich des Plangebietes nicht vorgesehen war. Die Möglichkeiten für die Papierfabrik, weitere Zufahrten einzurichten, wurden lediglich berücksichtigt. An dieser Konzeption wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert festgehalten.</p> <p>Es ist grundsätzlich nicht möglich, in Bebauungsplänen Regelungen für Flächen außerhalb des jeweiligen räumlichen Geltungsbereiches zu treffen. Daher sind die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 10/1 nicht bindend. Ferner wird an der Erschließung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldmühle MPB“ keine Änderung vorgenommen.</p> <p>Durch das Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung für die Kreuzung Altenburger Straße/Obere Hillegosser Straße/Niedernholz durchgeführt. Im Ergebnis enthält die Kreuzung eine Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe A. Daher werden keine Ausbaumaßnahmen, z. B. Abbiegespuren oder Lichtsignalanlagen an der Kreuzung erforderlich. Die geplante Erweiterung kann über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden. Die Lärmintensität im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches durch den Verkehr ist über die Geräuschemissionskontingentierung mit abgedeckt. Der Plan schafft keine zusätzlichen Probleme hinsichtlich der Verkehrsbelastung im vorhandenen Straßennetz.</p> <p>Die Frage des Erschließungsbeitragsrechts im Bereich der Altenburger Straße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur vorbeugenden Geräusch- und Geruchs-Immissionsschutz über die Festsetzung von Kontingenten getroffen. Ferner werden sowohl all-</p> |

| Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB |          |  |  |
|---|----------|--|--|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:   | Stellungnahme der Verwaltung   |
|   |          | <p>offen, wie lärm- und verkehrsintensiv die zukünftigen Nutzungen sein werden. Eine sachgerechte und damit rechtmäßige Planung darf aber nicht auf das Prinzip Hoffnung vertrauen, sondern muss im Rahmen der Abwägung zumindest die Lösungsmöglichkeiten realistisch einschätzen und bedenken (Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Seite 135, Rn. 206). Nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung sind die durch den Plan geschaffenen Problemlagen durch den Plan selbst zu lösen oder müssen zumindest im Verwaltungsverfahren als lösbar erscheinen (vgl. BVerwG, Urteil vom 01.11.1974, 4 C 38.71 zur Planung eines Großparkplatzes).</p> <p>Deshalb fordert unser Mandant, folgende Schwierigkeiten und Belastungen zu bedenken und einer Lösung zuzuführen:</p> <p>a) Bei einer Erschließung über die Altenburger Straße wird dort – je nach späterer konkreter Nutzung – ein Verkehrsaufkommen entstehen, das zu unzumutbaren Lärmbelastungen führen wird. Über die in der Planung vorgesehene Geräuschkontingentierung lässt sich dieses Problem nicht in den Griff bekommen. Auch eine spätere Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren kann unzureichend sein, weil nach den einschlägigen technischen Regelwerken der zusätzliche Verkehr auf der Altenburger Straße möglicherweise dem neu anzusiedelnden Gewerbe nicht zugerechnet werden muss. Deshalb ist bereits jetzt zu ermitteln, ob und unter welchen Voraussetzungen unzumutbarer Verkehrslärm von dem Plangebiet und der neuen Planung ausgeht und wie er zu beherrschen ist. Eine Planung, die das nicht berücksichtigt, wird unser Mandant nicht hinnehmen.</p> <p>b) Dasselbe gilt für Erschütterungen für Schwerlastverkehr.</p> <p>c) Dasselbe gilt für Geruchs- und Feinstaubpartikel, die von dem zusätzlichen Verkehr ausgehen.</p> <p>d) Unser Mandant befürchtet mit weiteren ansässigen Unternehmen aber nicht nur unzumutbare Immissionen, sondern befürchtet weiter eine handfeste Belästigung durch die zusätzliche Entwicklung im benachbarten Plangebiet: Die Zuwegung zum Plangebiet über die Altenburger Straße überquert einen Bahnübergang. Bereits jetzt kommt es dort bei Bahnverkehr zu erheblichen Rückstauungen von Schwerlasttransportern und damit zu einer Blockierung der Grundstücke entlang der Altenburger Straße und</p> | <p>gemein zulässige Nutzungen als auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten aus städtebaulichen und Immissionsschutzgründen ausgeschlossen. So sind z. B. Einzelhandelsnutzungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen worden.</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die Verkehrsgeräusche über die Geräusch-Emissionskontingente hinreichend geregelt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen durch den Verkehr außerhalb des Plangebietes, der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden kann.</p> <p><i>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</i></p> |

| Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB |          |   |                              |
|---|----------|---|------------------------------|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:  | Stellungnahme der Verwaltung |
|   |          | <p>der Bielitzer Straße. Schon jetzt ist regelmäßig ein ungehindertes Abfahren von den Grundstücken entlang der Altenburger Straße während des Zugverkehrs unmöglich, zumindest deutlich behindert. Zukünftig wird es dort zu sehr viel längeren Rückstauungen kommen, so dass ein Abfahren von den Grundstücken entlang der Altenburger Straße vollkommen unmöglich wird, wenn ein Zug die Stelle passiert. Beispielsweise bei der Ansiedlung einer Spedition könnte die Altenburger Straße den Verkehr bei einer Zugquerung gar nicht aufnehmen. Auch die weiteren Grundstücke entlang der Hillegosser Straße und Bielitzer Straße, auch Kunden von dem Portamarkt mögen bei der Abfahrt von dort blockiert werden, wenn ein Lkw-Fahrer das Schließen der Schranke zu spät bemerkt und den Kreuzungsbereich mit einem „40-Tonner“ „zustellt“. Diese Situationen treten bereits heute auf.</p> <p>Für die Eigentümer und deren Mieter, vor allen Dingen für Kunden entlang der Gewerbegrundstücke an der Altenburger Straße und des Portamarktes wird die verkehrliche Situation zumindest unglücklich sein, je nach Nutzung auf den neu entwickelten Flächen unzumutbar. Schon jetzt beschweren sich zahlreiche Mieter bei verschiedenen Eigentümern in diesem Bereich über den Rückstau. Die verkehrliche Erschließung mit gewerblichem Verkehr muss deshalb vom Norden über die Dingerdisser Straße erfolgen. Sollte wegen des dort befindlichen Hotels und der dortigen Wohnnutzung eine Erschließung ausscheiden, müsste eine neue Erschließungsanlage angelegt werden.</p> <p>Zusammenfassend wendet sich unser Mandant gegen die beabsichtigte Planung, weil sie entstehende Beeinträchtigungen durch Immissionen und durch zusätzlichen Verkehr auf die Grundstücke entlang der Altenburger Straße vollkommen vernachlässigt. Hier muss eine Lösung gefunden werden. Auch vertritt unser Mandant, dass spätestens mit der neuen Planung eine neue Situation eintritt, die es nicht mehr als gerechtfertigt erscheinen lässt, dass er mit einer Handvoll weiterer Eigentümer entlang der Altenburger Straße die gesamten Erschließungskosten trägt, während die neuen entwickelten Areale von sämtlichen Kosten befreit bleiben. Unabhängig von der Rechtslage wird diesen Einwand jeder zumindest verstehen und sehen, dass hier eine Aufopferung Weniger für benachbarte Gewerbeflächen vorliegt.</p> |                              |

| Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB |          |   |   |
|---|----------|---|---|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:  | Stellungnahme der Verwaltung  |
| Anwohner der Kolmarer Straße<br>20.04.2010  | 3        | <p>1. Die textlichen Ausführungen zu dem Thema Erschließung (Punkt 3.1) sind irreführend.</p> <p>2. Die Frage der Erschließung des Plangebietes ist nicht ausreichend gelöst.</p> <p>3. Die Zufahrt zum Plangebiet an der Altenburger Straße muss vergrößert werden.</p> <p>Im Einzelnen:<br/>Gemäß den textlichen Erläuterungen ist das Plangebiet mit 3 Zufahrten erschlossen: 1. südliche Zufahrt Altenburger Straße 2. nördliche Zufahrt (Entlang Hotel Oldentruper Hof) 3. nordöstliche Zufahrt (Richtung Ludwig Erhard Allee) Tatsächlich besteht jedoch nur eine Zufahrt. Dies ist die Zufahrt Altenburger Straße. Die Zufahrt von Norden (Oldentruper Hof) soll nicht aktiviert werden eine Nutzung durch LKW auch für die neuen Gewerbeflächen wird nachgerade untersagt. Die Zufahrt im Nordosten besteht aus einer behelfsmäßigen Toreinfahrt die weder baulich noch personell in Betrieb ist und sein wird. Es verbleibt als tatsächliche geplante Erschließung nur die Zufahrt von der Altenburger Straße. Diese Zufahrt ist nicht in der Lage den in Zukunft geplanten stärkeren Straßenverkehr in das Plangebiet, das eines der größten Gew./Ind-Gebiete Bielefelds ist- aufzunehmen. Jedes in das Plangebiet links einfahrende Fahrzeug (vom Ostring kommend) stoppt und blockiert die einzige Fahrspur. Eine Linksabiegerspur oder eine Rechtsabiegerspur fehlt. Verschärft wird die Situation weiter dadurch, dass die geschlossene Bahnschranke die unmittelbar an der Grenze des Plangebietes liegt regelmäßig einen Rückstau verursacht wenn mehr als 1-2 Fahrzeuge/LKWs das Plangebiet anfahren. Damit ist das riesige Plangebiet bereits jetzt wesentlich schwächer erschlossen als jeder Aldi- Markt. Sämtliche Hinterlieger des Plangebietes, für die die Altenburger Str. die einzige LKW-zugelassene Zufahrt darstellt sind damit nur erschwert erreichbar. Ich weise auf die nahezu deckungsgleichen Stellungnahmen hin die seinerzeit im Aufstellungsverfahren zum genannten B-Plan abgegeben wurden. Es handelt sich bei den Hinterliegern um Gewerbeflächen von über 120.000 qm. Eine Planung, die diesen jetzt schon bestehenden Missstand zementiert oder – bei erwartetem und geplantem höherem Verkehrsaufkommen sogar noch verschlimmert kann nicht zugestimmt werden. In den textlichen Festsetzungen (3.1) wird ausgeführt: „Hin-</p> | <p>Planungsrechtlich ist der räumliche Geltungsbereich durch die drei aufgezählten Zufahrten erschlossen, unabhängig davon, dass in der Realität für die Anlagen der Papierfabrik überwiegend bzw. ausschließlich die Zufahrt von Süden her über das Niedernholz erfolgt. Die Leistungsfähigkeit ist durch die Berechnungen des Amtes für Verkehr der Stadt Bielefeld nachgewiesen worden (vgl. Anregung mit den laufenden Nummern 2 und 3).</p> <p>Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 nicht verändert. Bebauungspläne können keine Regelungen für Flächen außerhalb des eigenen räumlichen Geltungsbereiches treffen. Daher sind die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. III Hi 10/1 eher informatorischer Art, sie können jedoch keine Verbindlichkeit entfalten.</p> <p>Hinsichtlich der Stellungnahme der Verwaltung zu den übrigen Punkten wird auf die Stellungnahme zu den laufenden Nummern 2 und 3 aus der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB verwiesen.</p> <p><i>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</i></p> |

| Bebauungsplan Nr. III Hi 10/2 „Feldmühle MPB“, 1. Änderung<br>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB |          |   |                              |
|---|----------|---|------------------------------|
| Es wird von   | lfd. Nr. | folgendes vorgebracht:  | Stellungnahme der Verwaltung |
|   |          | <p>sichtlich der Erschließung... ist die Bestandssituation festgesetzt worden“ Die „Bestandssituation“ ist tatsächlich die bestehende Situation. Es ist jedoch so das diese „Bestandssituation“ dem bisherigen B.-Plan III /Hi10/01 „Porta“ nicht entspricht. Dies wird verschwiegen. Dort heißt es nämlich (Seite 120) dass der Hauptverkehr über die nördliche Zufahrt erfolgen soll Dort hat vor Jahren das „Pfortnerhäuschen“ auch gestanden. Auch im B-Plan III HI 10/02 ist von 3 Zufahrten die Rede. Das die Hauptzufahrt nun auch planungsrechtlich geändert werden soll wird in dem Entwurf mit keinem Wort erwähnt. In diesem Zusammenhang zitiere ich aus den textlichen Festsetzungen zum B-Plan III HI 10/1 Gewerbe-Sondergebiet Möbelmarkt...“ vom 6.2.1991. Dort heißt es auf Seite 120: „ es ist vorgesehen, dass der mit dem Betrieb der vorhandenen Papierfabrik nördlich der Bundesbahnlinie verbundene LKW Verkehr künftig weitgehend von Norden über die Dingerdisser Straße... abgewickelt wird.“ Damit wird mittelbar zugestanden, dass der LKW –Verkehr der Feldmühle Auswirkungen auf den Möbelmarkt (Porta) und damit auch auf alle anderen Hinterlieger hat. Den damaligen Erkenntnissen ist nicht gefolgt worden. Nunmehr soll die durch diese Ignoranz geschaffene Situation als sogenannter „BESTAND“ nicht nur zementiert sondern auch noch – durch erhöhtes Verkehrsaufkommen- verschärft werden. Obwohl die Nachverdichtung von Gewerbegebieten sicher wünschenswert ist kann der B-Plan Entwurf im Hinblick auf die Erschließung in vorliegender Form nur abgelehnt werden.</p> |                              |