

A1

3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

- **Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**
- **Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf**

Stand: Entwurf, September 2019

3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35

„Gewerbegebiet Beckhof“

- **Auswertung der Stellungnahmen aus den
frühzeitigen Beteiligungsschritten -**
- **Ergebnis der Auswertung -**

Entwurf
September 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Verfahrensstand: Vorentwurf



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Verfahrensstand: Vorentwurf



**1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB
zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35**

Am 07.05.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Bürgertreff des Sennestadthauses die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich dem 17.05.2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Sennestadt sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden.

Der Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist beigefügt.

**3. Änderung „Einzelhandel Am Beckhof/Gildemeisterstraße“
des B-Plans Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“**

**Vermerk
über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB**

Ort: Bürgertreff Sennestadthaus, EG, Lindemann-Platz 3, 33689 Bielefeld

Datum: 07.05.2019

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:15 Uhr

Teilnehmer:

Verwaltung: Herr Bergmeier; Frau Schwabedissen
Planungsbüro: Herr Tacke; Herr Schuller

Anwesende Bürgerinnen und Bürger: -

Frau Orłowski (stellvertretende Bezirksbürgermeisterin) stellt fest, dass zum geplanten Beginn der Veranstaltung keine BürgerInnen anwesend sind. Nach einer angemessenen Wartezeit von 15 Minuten schließt Frau Orłowski die Veranstaltung.

Zu der Planung werden im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins entsprechend keine Fragen und Anregungen vorgetragen.

I.A.

D. Schuller

David Schuller
(Hempel + Tacke GmbH)

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (03.04.2019 bis 17.05.2019) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden die vorgebrachten Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Umweltamt - 360.2 – 29.05.2019	<p><u>1. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde</u></p> <p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Die Fläche wird bereits großflächig durch einen Einzelhandelsmarkt (Aldi) mit Parkplatz genutzt. Für den durch die derzeitige Nutzung bedingten Eingriff in Natur und Landschaft wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Gesamtfläche bereits im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und umgesetzt. Daher besteht kein weiteres Erfordernis für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Sofern die Erweiterung zu einer Beseitigung von Gehölzstrukturen führt, ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen, ob hierdurch die artenschutzrechtlichen Verbote tangiert werden. Das Gebäude könnte insbesondere von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Dies ist durch einen Fachgutachter zu prüfen und in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen. Das Gutachten ist entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 zu erstellen. Art, Umfang sowie Herstellungszeitpunkt der ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Fachgutachten und dem Umweltbericht verbindlich und nachvollziehbar darzulegen und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Daten zum Vorkommen planungsrelevanter Tierarten hierzu liegen der unteren Naturschutzbehörde nicht vor. Es reicht eine Worst-Case-Betrachtung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im laufenden Verfahren erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung, die bis zum Entwurfsbeschluss vorliegt. Ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen werden in den Bebauungsplan und in den Umweltbericht aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>3. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u></p> <p>- Grundwasserschutz/WSG Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken</p> <p>- Altlasten und Altstandorte Es sind keine Altlasten vorhanden. Daher bestehen keine Bedenken.</p> <p>- Bodenschutz Die Fläche wird bereits durch einen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit Parkplatz genutzt und ist großflächig versiegelt. Daher bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>4. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</u></p> <p>- Gewässerökologie Nicht betroffen</p> <p>- Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Das Plangebiet entwässert im Trennsystem über die E 13/1 in den Menkebach. Für die geplante Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters auf 1270 m² durch Abriss und Neubau wird keine Regenklärung benötigt, weil die geringe Stellplatzanzahl nur geringe Oberflächenverschmutzungen erwarten lassen.</p> <p>- Hochwasserschutz Nicht betroffen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel „Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft“ entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.16	Bauamt - 600.72 - Stadtgestaltung, Denkmalschutz 28.05.2019	Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.	Keine Abwägung erforderlich.
2.1 b)	Polizeipräsidium Bielefeld - Direktion V - Führungsstelle – Anhörung 17.05.2019	Aus verkehrlicher polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des o.a. Bebauungsplanes Nr. I/St 35 im -Stadtbezirk Sennestadt-	Keine Abwägung erforderlich.
2.7	Bezirksregierung Detmold - Dezernat 33 B - 08.05.2019	Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunaler Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH 18.04.2019	Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplan so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. 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. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Zur eventuellen Versorgung neu	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.	
2.11	Unitymedia NRW GmbH 10.05.2019	Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Keine Abwägung erforderlich.
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformation und Geodaten 07.05.2019	<p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH bezüglich der Sparten Fernwärme- und Wasser im eigenen Namen, bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH gern. TKG sowie bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Die Belange der vorgenannten Betreiber sind, sofern betroffen, nachfolgend berücksichtigt und aufgenommen. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation einschließlich der Breitbandversorgung getroffen werden müssen.</p> <p>Bezüglich der vorgesehenen Baumpflanzungen regen wir an, das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen:</p> <p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Hinweise innerhalb der Textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen, wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.16	PLEdoc GmbH 08.04.2019	<p>Von der PLEdoc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
2.17	GASCADE Gas-transport GmbH 17.04.2019	<p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die GASCADE Gastransport GmbH am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die anderen Versorgungsträger wurden ebenfalls beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.18	ExxonMobil Production Deutschland 10.04.2019	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.
2.19	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH 11.04.2019	Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planvorhaben nicht betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich.
2.20	Avacon Netz GmbH 15.04.2019	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH, WEVG & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Achtung: Im Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die anderen Versorgungsträger wurden ebenfalls beteiligt.
2.21	TenneT TSO GmbH 11.04.2019	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	Keine Abwägung erforderlich.
2.22	Amprion GmbH 11.04.2019	Im Planbereich der Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die anderen Versorgungsträger wurden ebenfalls beteiligt.
2.23	Industrie- und Handelskammer OWL 10.05.2019	Den übersendeten Unterlagen entnehmen wir, dass der vorhandene Lebensmitteldiscounter Am Beckhof seine Verkaufsfläche (VKF) von aktuell ca. 900 m ² VKF auf ca. 1.270 m ² VKF (+ 370 m ² VKF bzw. + ca. 40 %) erweitern möchte. Es handelt sich hier um eine Anpassung auf das aktuelle Filialkonzept des Betreibers, wenngleich die Erweiterung mit einem Zuwachs um rd. 40 % als durchaus nennenswert eingestuft werden kann. Zur Bewertung dieser Entwicklung ist vor allem die Einordnung des Standortes in das kommunale	Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Einzelhandelskonzept sowie das Ergebnis der Auswirkungsanalyse für dieses Vorhaben relevant:</p> <p>Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld aus dem Jahre 2009 als solitärer Nahversorgungsstandort gekennzeichnet. In der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2018 ist der Standort jedoch als "Grundversorgungsstandort in nicht integrierter Lage" eingeordnet. Dennoch übernimmt der Standort trotz seiner eher teilintegrierten Lage eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Dalbke und den südlichen Teil von Eckardtsheim. Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten (VG) der BBE Handelsberatung GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden können (vgl. VG S. 52). Insofern haben wir bezüglich der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters keine Anregungen und Bedenken vorzutragen.</p>	
2.38	<p>1) Bergstadt Oerlinghausen</p> <p>10.04.2019</p>	Gegen den Vorentwurf bestehen seitens der Stadt Oerlinghausen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

2.1 a) – Polizeipräsidium Bielefeld - Direktion K/KK 34 KP/O –

2.15 – Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster

2.38 – Nachbargemeinde: Verl

2.38 – Nachbargemeinde: Schloß Holte

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

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

Die Plankonzeption (Vorentwurf) der 3. Änderung „Einzelhandel Am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Vorentwurf:

▪ Nutzungsplan

- Darstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Kanäle)
- Herausnahme Ein- und Ausfahrtbereich

▪ Gestaltungsplan

- Anpassung Stellplatzanlage
- Anpassung Bepflanzung

▪ Textliche Festsetzungen

- Anpassung Art der baulichen Nutzung (Sortimentsfestsetzungen)
- Anpassung Art der baulichen Nutzung (Aufnahme Schall-Leistungspegel)
- Aufnahme Hinweise
- Anpassung Rechtsgrundlagen
- Anpassung Pflanzfestsetzungen
- Anpassung baugestalterische Vorschriften (Werbeanlagen)
- Redaktionelle Änderungen
- Aufnahme Festsetzung Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

▪ Begründung

- Redaktionelle Änderungen
- Ergänzende Erläuterungen (z.B. Ver- und Entsorgung, Umweltschutz)
- Aufnahme Ausführungen zu den Lärmschutzbelangen