

A2

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

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Satzung Juli 2020

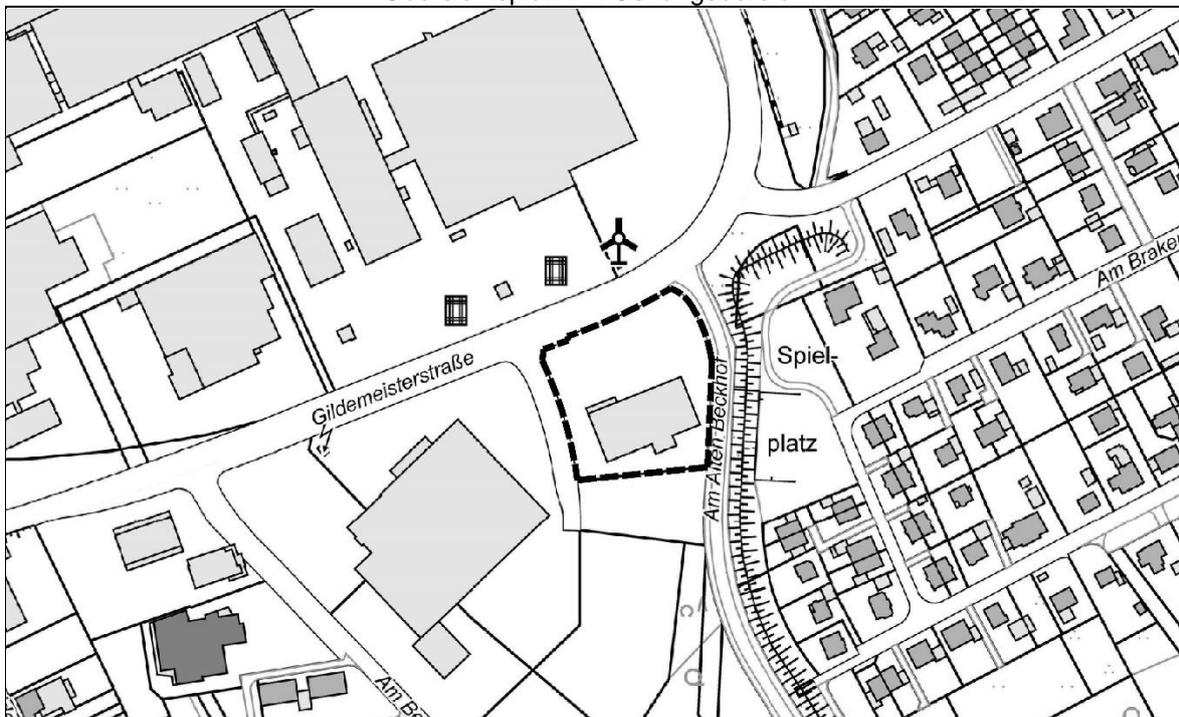
3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35

„Gewerbegebiet Beckhof“

**Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten
gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB**

Satzung
Juli 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



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

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Stand: Entwurf, September 2019



1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
zum Entwurf der 3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.02.2020 bis 18.03.2020 und der – aufgrund der coronabedingten Unterbrechung (Schließung der Verwaltungsgebäude) – Zeit vom 25.05.2020 bis 08.06.2020 keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

2.. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
zum Entwurf der 3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.02.2020 um Stellungnahme bis zum 31.03.2020 gebeten.

Es sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.7	Bezirksregierung Detmold - Dezernat 33 13.03.2020	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft. Hierzu bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen .
a)		Vom Dezernat 32 (Bezirksplanungsbehörde) wird auf folgendes hingewiesen: Soweit die o.a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlIG erforderlich. Dies gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ; er ist bereits berücksichtigt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der 3. Änderung als Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar.
b)			

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH 13.03.2020	<p>Die Stellungnahme vom 17.04.2019 gilt weiterhin.</p> <p><u>Stellungnahme vom 17.04. 2019</u> <i>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 Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen:</i> <i>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 zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p>
2.12 a)	Stadtwerke Bielefeld GmbH 13.03.2020	<p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt die Belange verschiedene Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
b)		<p>Bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung wird angeregt, das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Nach diesem Regelwerk 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.</p> <p>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; er ist bereits berücksichtigt. Die Hinweise zu Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in die textlichen Festsetzungen unter „Sonstige Hinweise“ aufgeführt.</p>
c)		<p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes wird wie folgt Stellung genommen: In der Ratssitzung am 27.01.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert.</p>	<p>Der Hinweis bezüglich einer Raumwärmeversorgung durch Wärmepumpen wird zur Kenntnis genommen und die Bebauungsplanbegründung entsprechend ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Senkung des CO₂-Ausstoßes für Bielefeld • Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020 • Ausbau der dezentralen • KWK-Stromerzeugung • Nutzung der Geothermie. <p>Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt wird angeregt, die Begründung um den Abschnitt Ver- / und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p> <p><i>“Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch die Errichtung einer kombinierten Wärme-/ Kälteversorgung auf Grundlage von Wärmepumpen mit Anbindung an die Wärmerückgewinnung der Kälteanlage.“</i></p>	
2.17	<p>GASCADE Gastransport GmbH</p> <p>26.02.2019</p>	<p>Geantwortet wird zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Anlagen der GASCADE wird mitgeteilt, dass diese Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind besonders von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Andere Versorgungsträger wurden ebenfalls beteiligt.</p>
b)			

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1.4 a)	Untere Naturschutzbehörde 05.05.2020	Die textlichen Festsetzungen Seite B-10 unter 5 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft“, Abs. 4 und analog dazu im Umweltbericht, Seite 41, Abs. 4, sind wie folgt zu ändern: <i>„Um eine Betroffenheit von Fledermäusen und Star gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge des Gebäudeabbruchs auszuschließen, ist unmittelbar vor Abbruch eine detaillierte Untersuchung der für die Besiedlung von Fledermäusen und dem Star geeigneten Strukturen durchzuführen. Sollte im Zuge der Gebäudeuntersuchung ein Fledermausquartier oder ein Brutplatz des Stars nachgewiesen werden oder ist das Vorhandensein eines solchen nicht auszuschließen, sind weitere Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen.“</i>	Der Anregung wird gefolgt . Die textliche Festsetzung bezüglich der Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse und Star betreffend wird entsprechend modifiziert.
b)		Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind dem Umweltamt vor Abbruch vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.
1.16	Untere Denkmalbehörde 17.03.2020	Die Stellungnahme vom 23.05.2019 wurde ausreichend berücksichtigt. Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden weiterhin nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben (Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB):

- 2.38a Nachbargemeinde Stadt Oerlinghausen,
- 2.38b Nachbargemeinde Stadt Schloß Holte-Stukenbrock
- 2.38a Nachbargemeinde Stadt Verl
- 1.4 Untere Wasserbehörde

3. Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf der 3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB der Ämterabstimmung ergeben sich gegenüber dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Es handelt sich hierbei überwiegend um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Im Einzelnen:

Übersicht der redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

- **Nutzungsplan**
 - -- / --
- **Gestaltungsplan**
 - -- / --
- **Textliche Festsetzungen**
 - Detaillierung zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
 - Modifikation zu Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen
 - Aufnahme einer Festsetzung zu Baumpflanzungen östlich des geplanten Gebäudes
 - Ergänzung zu freistehenden Werbeanlagen
 - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- **Begründung**
 - Aktualisierung zum Stadtklima
 - Konkretisierung zur Ableitung des Niederschlagswassers
 - Ergänzung zur Löschwasser- und Wärmeversorgung
 - Ergänzungen zum Verfahrensablaufsowie ergänzende Begründungen zu den o. a. Änderungen der textlichen Festsetzungen
- **Umweltbericht**
 - Aktualisierung der Aussagen zum Stadtklima
 - Aktualisierungen bezüglich der o. a. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Zu den Änderungen der o. a. textlichen Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen, freistehenden Werbeanlagen sowie zur neuen Festsetzung von Baumpflanzungen wurden der Grundstückseigentümer und Investoren, als von der Änderung betroffene Öffentlichkeit, noch gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB beteiligt.