

Anlage

A-2

**Bebauungsplan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, 1. Änderung
„Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ und
248. Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Übersicht der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 (2), 4 (2) und 2 (2) BauGB

Stellungnahmen, Stand: 2. Entwurf März 2021

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Bebauungsplan

1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes

Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“

Verfahrensstand: 2. Entwurf März 2021



Lage im Stadtbezirk, ohne Maßstab

Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Bebauungsplan

Nr. I/S 48

„Breipohls Hof“, 1. Änderung

„Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“

Übersicht der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage nach §§ 3 (2), 4 (2) und 2 (2) BauGB

Planungsstand:

2. Entwurf März 2021

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)



Stand: Entwurf, 09.08.2019

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

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ und zur 248. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 06.03.2020 bis zum 06.04.2020 stattgefunden. Die durch die Schließung der Verwaltungsgebäude zum Schutz vor dem Coronavirus unterbrochene Auslegung hat ergänzend vom 25.05.2020 bis zum 15.06.2020 stattgefunden.

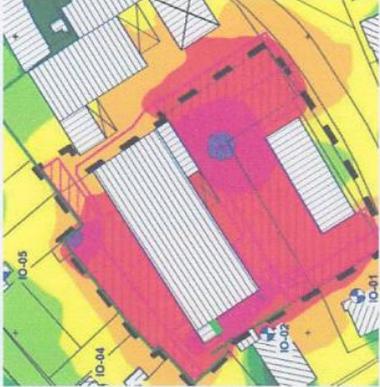
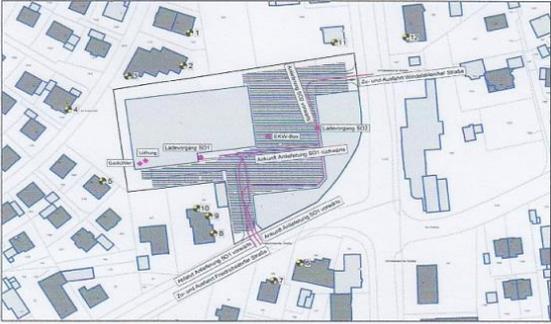
Es liegen drei schriftliche Stellungnahmen von Bürgern vor, die während der Offenlage 2020 bei der Stadt Bielefeld eingegangen sind.

.....

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	<p>15.06.2020 (Einwender 1) zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ wird das nördlich angrenzende Grundstück (Flurstück 1440) für eine Bebauung mit Büro / Wohnbaufläche unattraktiver.</p> <p>Durch die Verlegung des öffentlichen Fußweges an die südliche Grundstücksgrenze ist von einer starken Frequentierung, erhöhter Vermüllung und Lärmbelästigung auszugehen.</p> <p>Ebenso ist durch die grundstücksnahe Beleuchtung und den Fahrzeugverkehr auf dem Parkplatz von einer erhöhten störenden Lichtimmission auszugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das städtebauliche Konzept sieht insbesondere für die oberen Etagen des Baufeldes im SO 2 eine Büronutzung vor. Darüber hinaus sind im Städtebau Kombinationen aus Einzelhandelslagen und gewerblich genutzten Flächen an der Tagesordnung. Insofern stehen einer Fortsetzung dieser Nutzungen nach Norden hin keine Attraktivitätsprobleme entgegen. Anhand der zum Bebauungsplan zugehörigen Gutachten wird eine Verträglichkeit mit den zulässigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes nachgewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es liegt im Interesse des zukünftigen Marktbetreibers sowie der Nutzer im SO 2, dass das gesamte Grundstück samt seines Umfeldes einen gepflegten Eindruck hinterlässt, um so die Attraktivität des Angebotes zu erhöhen. Eine von Fußgängern, die sich aus jedwedem Grund im Bereich des Plangebietes aufhalten können, ausgehende Lärmbelästigung ist nicht zu erwarten. Sie ist auch nicht im Sinne des zukünftigen Marktbetreibers sowie der Nutzer im SO 2.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen einer Lichtimmissionsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung bestimmter Maßnahmen Lichtimmissionen auf andere Grundstücke verhindert werden können. Hierzu enthält der Bebauungsplan eine eigene Festsetzung: „Zum Schutz vor Lichtimmissionen (Blendwirkung von Kfz-Scheinwerfern) sind zwischen Stellplatzflächen im Sondergebiet und den angrenzenden</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Des Weiteren wurde in dem vorliegenden Lärmgutachten an Messpunkt 11 bereits eine Überschreitung der Grenzwerte festgestellt. Da sich das Grundstück noch in Entwicklung befindet und ein Neubau unter Einhaltung des Mindestabstands an der Grundstücksgrenze möglich ist, sind die Immissionsgrenzwerte auf der gesamten Grundstückstiefe zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p>Ebenso erhebe ich Einspruch gegen den geplanten Werbepylon in direkter Grenznähe an der Windelsbleicher Straße. Bei einem Neubau entlang der Baugrenze an der Windelsbleicher Straße würde die geplante Werbeanlage in direktem Sichtbereich der oberen Etage liegen und zu staken Lichtimmissionen führen und das Gebäude vom Kreuzungsbereich kommend verdecken.</p> <p>Der Widerspruch ist fristmäßig. Die Auslegung erfolgt bis einschließlich 15/06/2020. Ich fordere Sie auf, die Entscheidung zu überprüfen und die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Inkraftsetzung des Bebauungsplans in der veröffentlichten Fassung nicht vorzunehmen.</p>	<p>den Wohn- und Mischgebieten Sichtschutzstreifen am Zaun bzw. blickdichte Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,20 m herzustellen.“</p> <p>Kenntnisnahme. Das Gutachten wurde zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet und ergänzt. Hierin wird nunmehr auch eine fiktive Bebauung der nördlich angrenzenden Grundstücke in Ansatz gebracht. Dadurch wird im Rahmen der Ermittlungen durch den Schallgutachter die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Bei einer Höhe von 4,9 m im westlichen Abschnitt der Mauer sowie 3,0 m im östlichen Abschnitt der Mauer können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete sowie von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete eingehalten werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei Fortführung der bestehenden Bebauung wäre ebenso mit einer Verdeckung des nebenstehenden Gebäudes zu rechnen. Darüber hinaus findet eine Nutzung des Plangebietes im tagzeitraum statt. Lichtimmissionen im Nachtzeitraum sind damit weitestgehend ausgeschlossen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Werbeanlagen: „Beleuchtung der Werbeanlagen: Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.“</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2	<p>15.06.2020 (Einwender 2) zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ und Änderung des Bebauungsplans „Einzelhandel Windelsbleicher Str./</p>	<p>Kenntnisnahme. Das städtebauliche Konzept sieht insbesondere für die oberen Etagen des Baufeldes im SO 2 eine Büronutzung vor. Darüber hinaus sind im Städtebau</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Friedrichsdorfer Str.“ wird das nördlich angrenzende Grundstück (Flurstück 1441) für eine allgemeine Wohnbebauung unattraktiver wenn nicht sogar als Wohnfläche unbebaubar.</p> <p>Durch die Verlegung des öffentlichen Fußweges an die südliche Grundstücksgrenze würde sich die Wohnqualität massiv verschlechtern. Es ist von einer starken Frequentierung, erhöhter Vermüllung und Lärmbelästigung auszugehen. Ebenso ist durch die Grundstücknahe Beleuchtung von einer erhöhten Lichtimmission auszugehen.</p> <p>Des Weiteren wurde in dem vorliegenden Lärmgutachten das nördlich direkt angrenzende Flurstück 1441 welches als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist nicht berücksichtigt. Bei einer Wohnbebauung unter Einhaltung des Mindestgrenzabstandes ist von einer Grenzwertüberschreitung der für das WA-Gebiet zulässigen Grenzwerte auszugehen.</p> <p>In einem vergleichbaren Lärmgutachten eines anderen Parkplatzes (siehe Bild1) mit ähnlicher Situation, ist die erhöhte Schallimmission in Richtung Norden neben dem Gebäude gut ersichtlich.</p>	<p>Kombinationen aus Einzelhandelslagen und gewerblich genutzten Flächen an der Tagesordnung. Insofern stehen einer Fortsetzung dieser Nutzungen nach Norden hin keine Attraktivitätsprobleme entgegen. Anhand der zum Bebauungsplan zugehörigen Gutachten wird eine Verträglichkeit mit den zulässigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes nachgewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es liegt im Interesse des zukünftigen Marktbetreibers sowie der Nutzer im SO 2, dass das gesamte Grundstück samt seines Umfeldes einen gepflegten Eindruck hinterlässt, um so die Attraktivität des Angebotes zu erhöhen. Eine von Fußgängern, die sich aus jedwedem Grund im Bereich des Plangebietes aufhalten können, ausgehende Lärmbelästigung ist nicht zu erwarten. Sie ist auch nicht im Sinne des zukünftigen Marktbetreibers sowie der Nutzer im SO 2. Hinsichtlich erhöhter Lichtemissionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, welche Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke verhindern. Darüber hinaus ist hinsichtlich der Ausleuchtung eines Fußweges – auch auf privaten Grundstücksflächen – nicht von einer gegenüber der Beleuchtungssituation auf öffentlichen Verkehrsflächen hinausgehenden Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planung wird entsprechend angepasst. Im rechnerisch von Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel betroffenen Bereich wird eine Lärmschutzwand festgesetzt. Bei Umsetzung der in der Plankarte und den textlichen Festsetzungen festgesetzten Lärmschutzwand kann eine Wohnbebauung innerhalb des vorgenannten Flurstückes uneingeschränkt ausgeübt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei dem beigefügten Auszug handelt es sich um ein anderes Projekt. Eine Vergleichbarkeit ist nicht nachvollziehbar.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	 <p>Die Messpunkte 1 und 2 in dem für die Sonderbaufläche erstellten Gutachten werden durch das Gebäude abgeschirmt und befinden sich in einem wesentlich größeren Abstand zu der angenommenen Geräuschquelle, so dass diese Messpunkte nicht als vergleichbar erachtet werden können.</p> <p>Hinzu kommen die direkt angrenzenden Parkplätze mit den zu erwartenden Schallpegelspitzen durch Türenschiag und Schließen des Kofferraums.</p>  <p>Abbildung 4: Auszug aus dem dreidimensionalen Berechnungsmodell für Gewerbelärm</p> <p>Zusätzlich erhebe ich als Vermieter des „Nettomarkt – Breipohls Hof 2“ Einspruch gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“. Ein zusätzlicher Einzelhandel mit ähnlichen Produktsortiment jedoch deutlich vergrößerter Verkaufsfläche von min. 1.400m² würde zu einem massiven Kaufkraftabzug führen. Die stark erhöhte Verkaufsfläche des neu geplanten Einzelhandels ist ein ungleicher Wettbewerbsvorteil im direkten Einzugsbereich.</p> <p>Der Widerspruch ist fristgemäß. Die Auslegung erfolgte bis einschließlich 15/06/2020. Ich fordere Sie auf, die Entscheidung zu überprüfen und die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Inkraftsetzung des Bebauungsplans</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld-Senne sowie in der zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes ergänzten Stellungnahme des Gutachters wird nachgewiesen, dass es sich bei der Ansiedlung um eine mit den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Bielefeld verträgliche Entwicklung handelt. Für die tatsächliche Attraktivität des Angebotes ist zudem grundsätzlich der Marktbetreiber verantwortlich. Aufgrund der räumlichen Nähe ergibt sich zudem keine Attraktivitätsbeeinträchtigung, da sich die Märkte innerhalb des festgelegten Versorgungsbereiches befinden. Innerhalb von Versorgungsbereichen ist eine Nähe unterschiedlicher Marktteilnehmer zueinander als Konzentration von Einzelhandel und damit einer Steigerung der Erreichbarkeit und Gesamtattraktivität des Standortes sogar gewünscht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	in der veröffentlichten Fassung nicht vorzunehmen.	
3	<p>16.06.2020 (Einwender 3) zum Bebauungsplan</p> <p>Bitte um Eintragung einer Baulast.</p> <p>ich bitte höflichst um Überprüfung der Möglichkeit im Satzungsbeschluss die Eintragung einer Baulast in Abteilung II der Grundbücher der durch die Änderung des Bebauungsplans betroffenen Gebietes mit folgendem Inhalt festzulegen:</p> <p>Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers bei mehr als zwölfmonatigem Leerstand der Einzelhandelsfläche, die Einzelhandelsfläche in Wohnfläche umzubauen oder bei technischer Unmöglichkeit das Gebäude oder Teile davon abzureißen und durch Mietwohnungsbau zu ersetzen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Nicht zuletzt durch die Coronapandemie ändert sich das Kaufverhalten. Auch ist bei den Discountern und Lebensmitteleinzelhändlern ein Verdrängungswettbewerb zu beobachten. Eine Konzentration auf wenige lukrative Standorte wird folgen. Dadurch wird der stationäre Einzelhandel in den nächsten 10 bis 15 Jahren erheblich schrumpfen. Um die negativen Folgen bei längeren Leerstand nach der ersten Grundmietzeit in 10 bis 15 Jahren auf das Baugebiet Breipohls Hof zu begrenzen, bitte ich um Überprüfung der Möglichkeit der Eintragung einer Baulast über den Satzungsbeschluss. Als Eigentümer eines Grundstücks im Baugebiet Breipohls Hof bin ich von dem Änderungsbeschluss betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Frage ist grundsätzlich unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Grundbuchrechtliche Eintragungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus ist aufgrund der planerischen Zielsetzung der Stadt Bielefeld und der auf dieser Grundlage getroffenen Festsetzungen eine Nutzung für wohnbauliche Zwecke nur im 1. Obergeschoss des SO 1 zulässig.</p>

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße"

Mit Schreiben vom 02.03.2020 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Entwurf bis zum 06.04.2020 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im März 2020 (TöB sowie Ämter)) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

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

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
1.23	Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft WEGE GmbH Schreiben vom 16.03.2020 zum Bebauungsplan	Wir begrüßen die Änderung des B-Plans hinsichtlich eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie kleineren Geschäftseinheiten, Gastronomie und Dienstleistungen werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Im Hinblick auf die zunehmende Flächenknappheit, wird das bisher untergenutzte und im Stadtteil zentral gelegene Areal wirtschaftlich sinnvoll genutzt und leistet zugleich einen wertvollen Beitrag zu Versorgung der lokalen Bevölkerung. Durch die nördliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches an der Windelsbleicher Straße ist das Vorhaben städtebaulich gut integriert und mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld vereinbar. Bei weiteren Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zu Verfügung.	Kenntnisnahme
1.4	Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 11.05.2020 zum Bebauungsplan	Kompensationsflächenbedarf Der nunmehr vorliegende Kompensationsbedarf ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ermittelt worden. Der Kompensationsbedarf in Höhe von 529 m ² erfolgt auf der Ausgleichsfläche 093/010 auf dem Grundstück Gemarkung Ummeln, Flur 34, Flst. 1894 südlich der Korbacher Straße. Es handelt sich hierbei um eine Ökokontofläche der Stadt Bielefeld auf	Kenntnisnahme. Die Kostenübernahme ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>der Grundlage eines Ökokontovertrages zwischen der Stadt Bielefeld und der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft vom 29.10.2012. Als Maßnahme wurde hier eine Streuobstwiese angelegt und hergestellt. Die Stadt ist nicht Eigentümerin der Fläche, die aber grundbuchlich als dauerhafte Ausgleichsfläche zugunsten der Stadt Bielefeld bereits gesichert wurde.</p> <p>Für die Sicherstellung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss ein Folgekostenvertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch zwischen der Stadt und dem Investor abzuschließen.</p> <p>Artenschutz Die textlichen Festsetzungen unter 5 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ der Seite C-11 sind wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Für Fledermäuse: „Abbruchmaßnahmen an Gebäuden nur innerhalb der Überwinterungszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März. Abweichungen hiervon sind nur mit Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde und bei fehlender Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse zulässig.“</p> <p>Für Vögel: „Inanspruchnahme der Gehölze sowie der Gebäude muss außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ist die Inanspruchnahme nur außerhalb dieses Zeitraums möglich, muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass sich keine brütenden Vögel in der in Anspruch zu nehmenden Struktur aufhalten.“</p> <p>Für planungsrelevante Vögel (hier: Mehlschwalbe): „Abbruchmaßnahmen an Gebäuden müssen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der hier genannten Art im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende März stattfinden. Ist der Abbruch in diesem Zeitfenster nicht möglich,</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Es erfolgen Hinweise in direkter Zuordnung zu den textlichen Festsetzungen – teilweise sind diese bereits Bestandteil des Textfestsetzungsdokumentes. Die Verbotstatbestände des BNatSchG gelten auch unabhängig von der Bauleitplanung. Ein Festsetzungserfordernis ist daher nicht gegeben.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>muss das vorhandene Nest vor der Ankunft der Schwalben entfernt werden. Zusätzlich dazu muss der Dachüberstand vor der Ankunft der Schwalben durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verhängen mit einer dunklen Folie) für eine Neubesiedlung unbrauchbar gemacht werden (Vergrämung).“</p> <p>Die Ergänzungen sind auch in den Umweltbericht (ab Seite E 35 bzw. 36) zu übernehmen.</p>	
1.4	<p>Untere Wasserbehörde, Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Schreiben vom 11.05.2020 zum Bebauungsplan</p>	<p>Altlasten und Altstandorte</p> <p>Im Plangebiet befindet sich der Altstandort mit der Bezeichnung AS 221. Das im Rahmen des Planverfahrens erstellte Baugrundgutachten der Halsdorfer & Ingenieure Projekt GmbH, Hungen, vom 29.04.2019 beinhaltet weder eine Untersuchung der Bauwerkssubstanz, noch eine altlastentechnische Untersuchung des Untergrunds und somit auch keine Bewertung in Bezug auf die Folgenutzung der Fläche.</p> <p>Die entsprechenden Untersuchungen und Bewertungen sind im Rahmen des Rückbaus der Gebäude durchzuführen. Das Umweltamt ist daher zeitnah in die Rückbaumaßnahme einzubeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aussagen zum Altstandort sind bereits als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.</p>
1.4	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Schreiben vom 11.05.2020 zum Bebauungsplan</p>	<p>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG</p> <p>Die bestehenden bebauten Grundstücke im Plangebiet entwässern in die Trennkanalisation Windelsbleicher Straße und über die Einleitung E 11/16 in das Gewässer Toppmannsbach.</p> <p>Für die im Norden geplante Versickerungsmulde liegt dem Umweltamt kein hydrogeologisches Gutachten vor. Sofern die vorliegenden Verhältnisse eine Versickerung nicht erlauben, ist das gesamte Niederschlagswasser den vorhandenen Regenwasser-Kanälen in der Windelsbleicher Straße zuzuleiten.</p> <p>Zusammenfassend bestehen dann keine Bedenken, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerungsmulde umsetzbar ist oder die gesamte Niederschlagsmenge in die</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf Ebene der Baugenehmigung abschließend zu regeln.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>BIL-Portal? Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Anfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Maßnahme nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft. Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Anfrage über eine E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an weitere Leitungsbetreiber versenden, die derzeit noch nicht in BIL organisiert sind. Eine Stellungnahme erfolgt in diesen Fällen außerhalb des Portals. Weitere Informationen über BIL können Sie dem angehängten Infoblatt "BIL_Flyer_Bauwirtschaft" oder der Seite http://bil-leitungsauskunft.de/ entnehmen. Wie erreichen Sie uns? Sollten Ihnen die Nutzung des BIL-Portals nicht möglich sein, informieren Sie uns bitte per E-Mail: leitungsauskunft@pledoc.de Bereits per Brief gestellte Anfragen müssen nicht erneut über das BIL-Portal eingestellt werden. Wir bitten um Verständnis, dass es bei der Bearbeitung Ihrer Anfrage momentan zu Verzögerungen kommen kann.</p>	
2.13	<p>moBiel GmbH Schreiben vom 26.03.2020 Zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung</p>	<p>moBiel verweist auf ihre nicht berücksichtigte Stellungnahme vom 21.02.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die wir als Anlage beifügen. Bitte ergänzen Sie in der Anlage B, Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Absatz „Verkehrliche Anbindung“ und in der Anlage D, Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes, Kapitel 5.4 Verkehr und Erschließung neben der Schienenverkehrsverbindung durch die Sennebahn (Bielefeld - Paderborn) im 30- bis 60-Min.-Takt auch die zusätzliche ÖPNV-Erschließung und -Anbindung des Plangebietes durch den Busverkehr (s. moBiel-Stellungnahme vom 21.02.2019). moBiel begrüßt die Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Knoten-</p>	<p>Die Begründungen zum Flächennutzungsplan sowie zum Bebauungsplan werden redaktionell um die vorgenannten Punkte ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>punkt Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk Senne. Das Plangebiet weist eine sehr gute ÖPNV—Anbindung von allen Senner Ortsteilen auf, da der Bahnhofpunkt Senne der Regionalbahnstrecke Bielefeld - Paderborn (Haller Willem) in fußläufiger Entfernung und die barrierefreie Bushaltestelle Kampeter direkt östlich des Gebietes an der Windelsbleicher Straße liegen. Die Bushaltestelle wird von der Linie 36 (Senne - Windelsbleiche – Brackwede - Sieker) im 30-Minuten—Takt (werktags), Linie 94 (Brackwede – Windelsbleiche - Windflöte - Gütersloh) im 20—30-Minuten-Takt, Linie 83 (Bielefeld -Brackwede - Windelsbleiche - Schloß Holte) sowie in Wochenendnächten von der Nachtbuslinie N7 (Bielefeld - Gadderbaum - Brackwede - Senne - Bielefeld) bedient.</p>	
	<p>BUND NRW Schreiben vom 02.04.2020 Zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung</p>	<p>Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ sowie parallel 248. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche...“</p> <p>Die Stadt Bielefeld betont ständig den dringenden Bedarf an Wohnbaufläche. Dem entgegen werden in den oben genannten Plänen 0,4 ha Wohnbaufläche sowie 0,6 ha Gemischte Baufläche umgewidmet in 1.0 ha Sonderbaufläche. Ziel ist es, einen riesigen eingeschossigen Supermarkt sowie zwei weitere Geschäftsgebäude und insgesamt 118 Stellplätze zu errichten. Damit wird 85% der Fläche versiegelt, die bisher überwiegend Brachfläche mit sandigen Böden war. Das hat sowohl für die Grundwasserneubildung, für Fauna und Flora, als auch besonders für das lokale Klima erhebliche negative Auswirkungen.</p> <p>Diese ließen sich wesentlich mindern durch Mehrgeschossigkeit des Supermarktes sowie Tiefgaragen und Dachstellplätzen. (Die beiden weiteren Geschäftsgebäude sind schon zweigeschossig).</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass im 1. Obergeschoss des SO 1 Wohnungen zulässig sind. Darüber hinaus wird anstelle eines Standorts auf der „grünen Wiese“ eine städtebauliche Brache für die bereits eine Bebaubarkeit auf Grundlage des Bebauungsplanes I/S 48 besteht für die Umsetzung des Vorhabens reaktiviert, dadurch wird der Vorgabe des Bundesbodenschutzgesetzes Rechnung getragen. Darüber hinaus dient die Ansiedlung von Einzelhandel an dieser Stelle auch der Stärkung des Wohnumfeldes und der Attraktivierung desselben.</p> <p>Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine Nutzung durch Wohnungen im Obergeschoss des SO 1 (Marktgebäude) ergänzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauung.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Weitere Monita zu Gewässer: Oberflächenwasser der Parkplätze darf nicht ungeklärt in das am Südrand des Plangebietes liegenden Nebengewässers 41.03.01 gelangen, da damit der Topmannsbach zusätzlich kritisch belastet würde. Bei dem relativ hohen Grundwasserstand ergibt sich eine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der festgesetzten „Wasserdurchlässigkeiten von Befestigungen der Stellplätze (Seite C12).</p> <p>Artenschutz: Bei dem Nachweis der geschützten Arten fehlen Angaben zur Erfassung der Fledermäuse. Somit ist unklar, ob weitere streng geschützte Arten in dem Gebiet vorkommen und dort eventuell Brutquartiere haben. Die Festsetzung von zwei Ersatznestern für Mehlschwalben bleibt wirkungslos, sofern nicht im Nahbereich mindestens kleine offene Lehmflächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Klima: Die mindestens 85%ige Versiegelung der Gesamtfläche wird in den zu erwartenden sehr heißen Sommermonaten sowohl für die zahlreichen Besucher des Gebietes als auch für die Nachbarn wegen der Hitzeentwicklung gesundheitsschädliche Folgen haben. Die niedrige Hecke und die auf den Stellflächen verteilten Bäumchen mit kleinen Blättern (Acer campestre „Elsje-rik“) werden dies nur ungenügend mindern.</p> <p>Im Namen und mit Vollmacht des BUND-NRW halten wir Änderungen der Planungen für notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Kanal in der Windelbleicher Straße eingeleitet.</p> <p>Das Artenspektrum wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Anhaltspunkte für über das untersuchte Artenspektrum hinausgehende Arten liegen nicht vor.</p> <p>Kenntnisnahme. Zum Ausgleich der mit der Versiegelung verbundenen Auswirkungen werden umfangreiche Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung getroffen. Zum Beispiel Festsetzungen von Dachbegrünung, Festsetzungen zur Begrünung von privaten Stellplätzen sowie zwei Maßnahmenflächen innerhalb des Geltungsbereiches, in denen umfangreiche Anpflanzungen vorzunehmen sind.</p>
2.12	<p>Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformationen und Geodaten (ND1)</p> <p>Schreiben vom 14.04.2020 zum Bebauungsplan</p>	<p>die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk—Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der</p>	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt.</p> <p>Bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung 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.</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).</p> <p>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>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung: In der Ratssitzung am 27.1.2011 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>Es befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen (Hinweis 11.5)</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunkte 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 regen wir an, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p> <p>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch die Errichtung einer kombinierten Wärme—/Kälteversorgung auf Grundlage von Wärmepumpen mit Anbindung an die Wärmerückgewinnung der Kältegeräte“ 	<p>Kenntnisnahme. Die Raumwärmeversorgung ist nicht Regelungsinhalt in einem Bauleitplanverfahren.</p>

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen:

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 1.12 Gesundheits-, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung
- 1.7 Amt für Schule
- 2.1 Polizeipräsidium Bielefeld
- 2.2
- 2.3
- 2.11
- 2.13
- 2.16
- 2.17 GASCADE Gastransport GmbH
- 2.18
- 2.19
- 2.20
- 2.21
- 2.22
- 2.23 Industrie- und Handwerkskammer
- 2.24
- 2.42
- 2.7 Bezirksregierung Detmold

3. Ergebnis der Auswertung der Teilnahmeverfahren gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“

Nach Auswertung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Plankonzeption (Entwurf) der 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ wurde zum 2. Entwurf insbesondere um Wohnungen im Teilbaugebiet SO 1 ergänzt.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

▪ **Nutzungsplan**

Gegenüber dem Entwurf werden zeichnerische Festsetzungen ergänzt, welche über die im Entwurf getroffenen Festsetzungen hinausgehen. Insofern findet aufgrund der Offenlage eine Konkretisierung folgender Festsetzungen statt:

- Festsetzungen zum Lärmschutz; insbesondere Festsetzung einer Lärmschutzwand.
- Ergänzung von Wohnungen im Teilbaugebiet SO 1.

▪ **Textliche Festsetzungen**

Gegenüber dem Entwurf werden textliche Festsetzungen ergänzt. Insofern findet aufgrund der Offenlage eine Ergänzung folgender textlicher Festsetzungen statt:

- Ergänzung zu Wohnungen im Teilbaugebiet SO 1.
 - Festsetzungen zum Lärmschutz; insbesondere Festsetzung einer Lärmschutzwand.
- Gegenüber dem Vorentwurf werden Hinweise ergänzt. Insofern findet aufgrund der Offenlage eine Ergänzung um folgende Hinweise statt:
- Hinweise zum Artenschutz, hier Fledermäuse, Mehlschwalben und Vögel im Allgemeinen.
 - Hinweis zu Kampfmitteln.

▪ **Begründung**

Zur umfassenden Information wird die **Begründung** wie folgt ergänzt bzw. konkretisiert:

- Ergänzende Darstellungen der Festsetzungen zum Lärmschutz; hier Lärmschutzwand gem. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
- Überarbeitung der Aussagen zu Einzelhandel, Verkehr und Lärm, insbesondere aufgrund der zukünftig zulässigen Wohnungen im Teilbaugebiet SO 1.

▪ **Umweltbericht**

Zur umfassenden Information wird der **Umweltbericht** wie folgt ergänzt bzw. konkretisiert:

- Ergänzende Darstellungen der Festsetzungen zum Lärmschutz; hier Lärmschutzwand gem. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.