

Anlage

A-1

**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 Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB

Stellungnahmen zum Vorentwurf 07/2018, Stand: August 2021

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" und 248. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensstand: Satzung August 2021



Lage im Stadtbezirk, ohne Maßstab

Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Bebauungsplan

Nr. I/S 48

„Breipohls Hof“, 1. Änderung

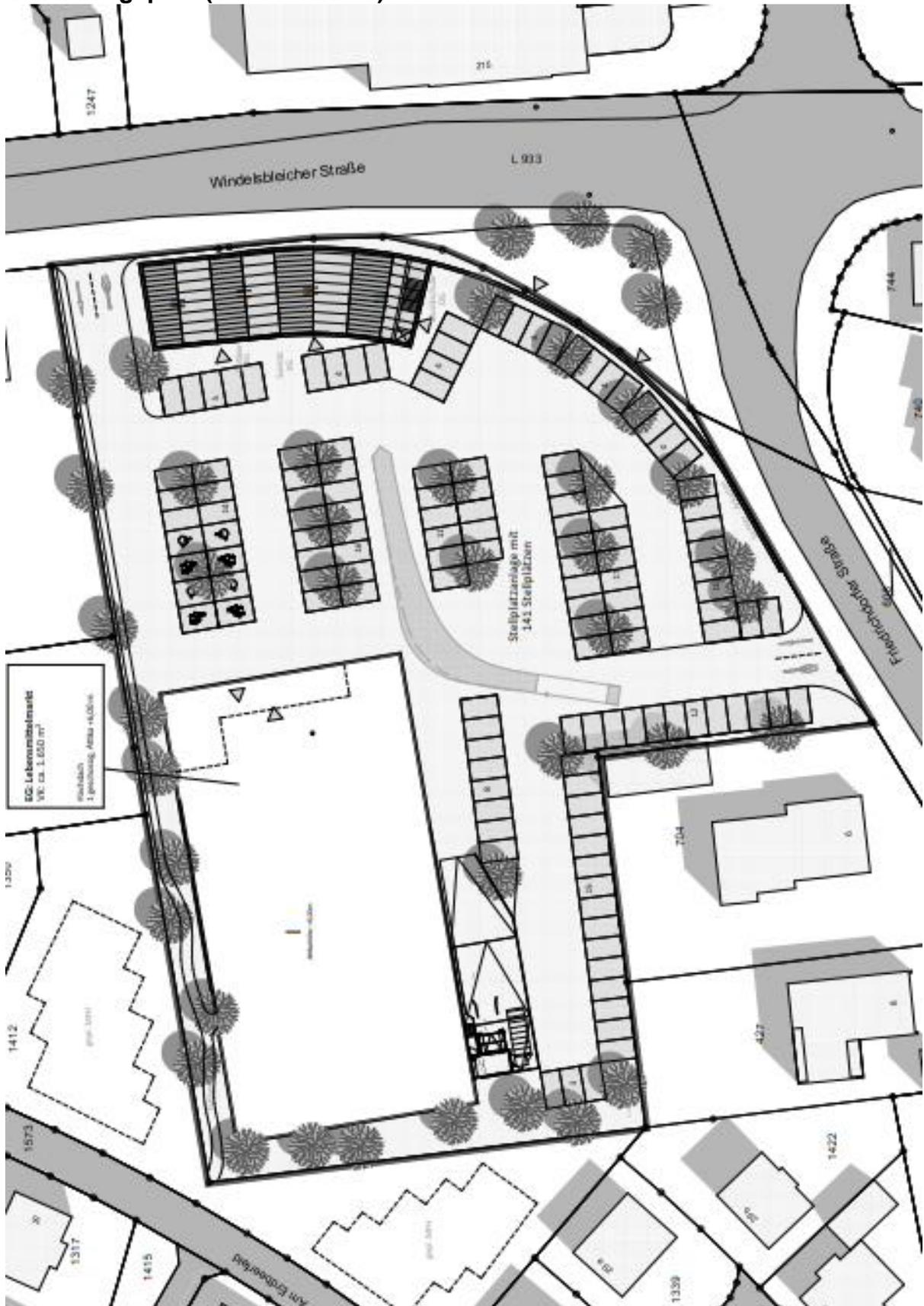
**„Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ und
248. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Übersicht der Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen
Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB**

Planungsstand:

Satzungsfassung August 2021

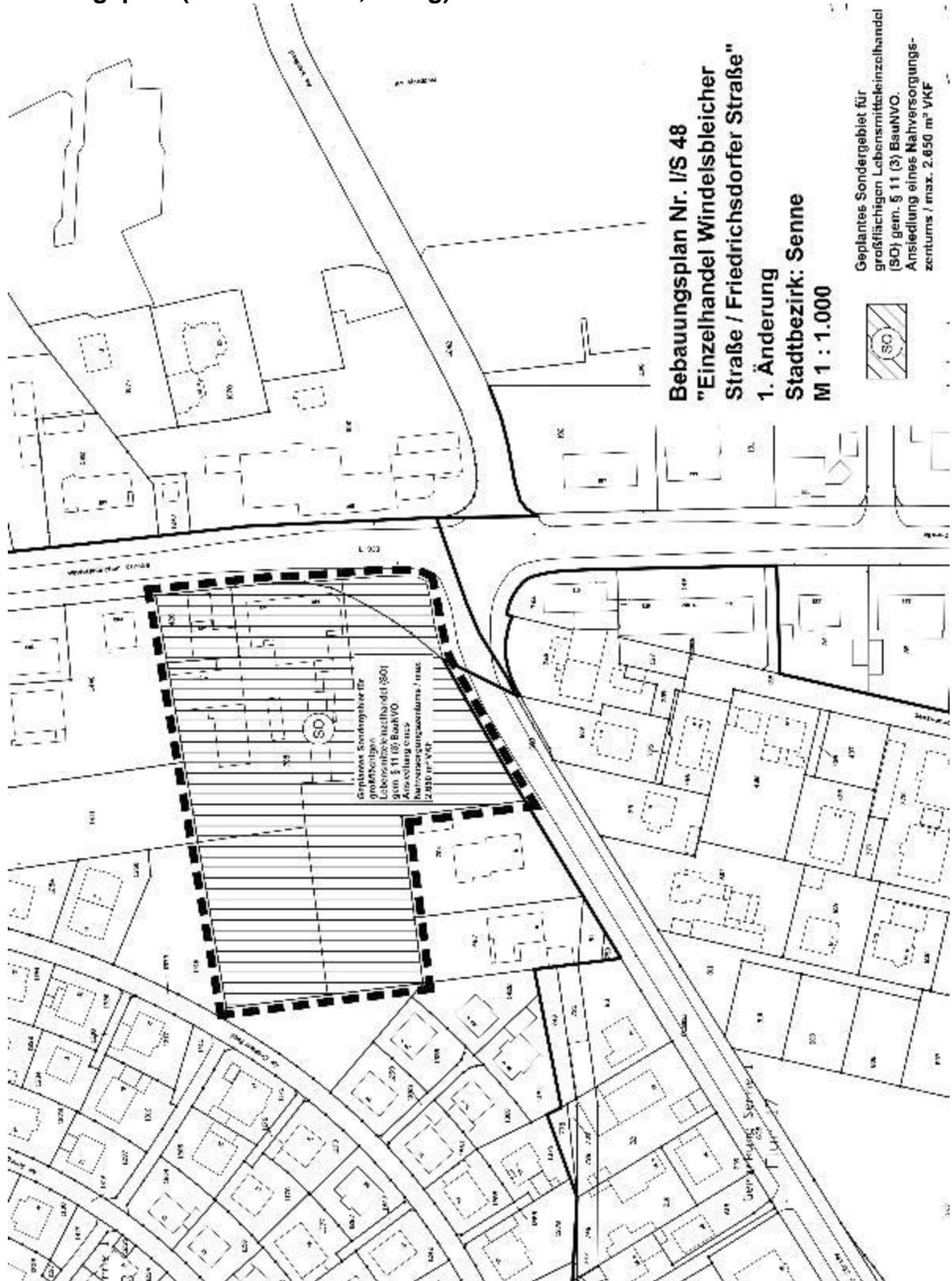
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)



Stand: Vorentwurf, 15.01.2019

Stand: Satzungsfassung; 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ (August 2021)

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)



Stand: Vorentwurf, 15.01.2019

Stand: Satzungsfassung; 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breitpohls Hof“ (August 2021)

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

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

Am 16. Januar 2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im Sennesaal, Senner Markt 1, 33659 Bielefeld, 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 07.01.2019 bis einschließlich dem 25.01.2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Senne, Windelsbleicher Straße 242, sowie im Internet eingesehen werden.

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

Es liegen darüber hinaus 8 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern vor, die im Januar 2019 bei der Stadt Bielefeld eingegangen sind.

.....
Der Vermerk über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin ist beigefügt.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	<p>Einwender 1 zum Bebauungsplan Schreiben vom 24.01.2019</p> <p>Da der Vorentwurf noch keine textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorsieht, sondern sich auf die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie den Umweltbericht beschränkt, ist eine Stellungnahme zu geplanten Maßen, Gestaltungsvorgaben o.ä. nicht möglich. Ich rege aber folgende Festsetzungen an: Beschränkung des Baukörpers des Lebensmittelmarktes auf eine eingeschossige Bauweise sowie Festlegung einer maximal zulässigen Gesamthöhe (max. 6 Meter). Diese Festsetzungen würden erheblich dazu beitragen, dass das weit nach Westen geschobene Bauwerk insbesondere in der Straße Am Erdbeerfeld nicht zu sehr ins Gewicht fällt.</p> <p>Gegen eine zweigeschossige Bauweise der Baukörper an der Straße bestehen hingegen keine Bedenken. Hier empfehle ich aber die</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Vorschläge entsprechen weitestgehend den im Entwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen. Im zentralen Bereich des Marktgebäudes werden jedoch zum 2. Entwurf Wohnungen im Obergeschoss zugelassen. Gleichzeitig erfolgt jedoch durch Baugrenzen eine Einschränkung hinsichtlich der Ausdehnung der Wohnungen sowie eine Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen. Im Rahmen einer Besonnungsstudie wurde zudem nachgewiesen, dass eine gute Besonnung insbesondere des nördlich anschließenden Nachbargebäudes gewährleistet ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stand: Satzungsfassung; 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ (August 2021)

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Festlegung eines Baufensters, welches gewährleistet, dass nicht (evtl. später im Rahmen der Umsetzung einer geplanten Wohnnutzung) die gesamte den Straßen zugewandte Seite bebaut wird, sondern nur ein bestimmter Teil an der Windelsbleicher Straße oder an der Friedrichsdorfer Straße. Der großflächige Lebensmittelmarkt könnte ansonsten komplett – wie in einem Hinterhof – in zweiter Reihe stehen. Eine zur Straße zumindest teilweise Öffnung schafft hingegen mehr Licht und Tiefe, sie beugt ferner der Entstehung von Angsträumen vor. Das Grundstück wird so insgesamt besser in den Ort integriert.</p> <p>Es sollte eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen (freizuhaltenden Grundstücksränder) festgesetzt werden sowie eine Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen zwischen den Stellplätzen. Das gesamte Sonderbaugelände ist heute zu einem Großteil begrünt, hier sollte ein gewisser Ausgleich erfolgen, um Lebensräume zu erhalten.</p> <p>Die Anlage eines Fuß- und Radweges wird begrüßt. Allerdings sollte hier eine ausreichende Beleuchtung sichergestellt werden. Ich weise hier auf den Weg nördlich des Netto-Marktes hin, welcher nicht beleuchtet und ab Sonnenuntergang "finster" ist. Der Weg sollte zudem mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden, um eine Schließung/Spernung nach Belieben des Eigentümers zu verhindern.</p>	<p>Die Vorschläge entsprechen weitestgehend den im Entwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen.</p> <p>Die in der Plankarte festgesetzten Geh- und Fahrrechte GF-1 und GF-2 dienen der Anlage des Geh- und Radweges und werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Vorschläge entsprechen insofern weitestgehend den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen. Die konkrete Ausgestaltung obliegt dem Eigentümer der Flächen, es ist jedoch aufgrund des geplanten Vorhabens davon auszugehen, dass eine ausreichende Beleuchtung vorhanden sein wird.</p>
2	<p>Einwender 2 zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan Schreiben vom 25.01.2019</p> <p>Bei den ausliegenden Plänen habe ich mich doch sehr erschrocken mit welcher Größe der Aldimarkt geplant ist und wie weit dieser in die vorhandene Wohnbebauung hineinragen soll, zumal hier ursprünglich eine reine Wohnbebauung angedacht gewesen ist.</p> <p>Eine 3D Visualisierung mit der angrenzenden Bebauung (wie es bei anderen Bauvorhaben oftmals zu sehen ist) wäre an dieser Stelle sicherlich angebracht um sich der Dimension der Baukörper bewusst zu werden. Die Größe des geplanten „Lebensmittel Discounter“ ist unverhältnismäßig groß und für die reine Nahversorgung des Ortszentrums überdimensioniert. Ein Einkaufszentrum mit großflächigem Einzelhandel (wie es derzeit im Flächennutzungsplan auf der Sonderbaufläche vorgesehen ist) einer Verkaufsfläche von über 1.600 qm und zusätzlichen 1.000 qm weiterer Einzelhandelsfläche</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Entwurf des Bebauungsplans wird das zulässige Baufeld definiert und von der Nachbarbebauung etwas abgerückt.</p> <p>Die Verkaufsfläche wurde gegenüber dem Vorentwurf reduziert. Zu der Planung wurde außerdem ein Einzelhandelsgutachten sowie eine ergänzende Stellungnahme erstellt, die die Verträglichkeit mit der Ortsmitte bestätigt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>würde weit über das Ziel hinausschießen. Darüber hinaus würde hier eine direkte Konkurrenz zu der Ortsmitte entstehen.</p> <p>Der geplante Discounter wirbt in seinem neuen Marktkonzept mit einem wesentlich größeren Produktsortiment, das bei der geplanten Größe des Marktes 2-3-mal größer als bei vergleichbaren Märkten sein wird. Das zusätzliche Produktsortiment steht teilweise in direkter Konkurrenz zu den noch vorhandenen Einzelhändlern im Ortskern der Senne und langfristig wird es zu einer Reduzierung der Angebotsvielfalt an Geschäften in der Senne führen.</p> <p>Das Einzugsgebiet würde sich über die Ortsgrenzen vergrößern und zu einem entsprechend höheren Verkehrsaufkommen führen. Bei einem Einkaufszentrum ist sicherlich mit höheren Verkehrszahlen als bei einem reinem Lebensmitteldiscounter zu rechnen. Im Kreuzungsbereich kommt es derzeit bereits zu Rückstauungen.</p> <p>Die Wegeverbindung vom Wohngebiet zur Ortsmitte sollte so breit gestaltet werden, dass sich Rad und Fußgänger nicht behindern. Breite Wege sind besser einsehbar und würden das Sicherheitsgefühl stärken.</p> <p>Meine Anregung zu dem geplanten Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ 3D-Visualisierung des geplanten Bauvorhabens mit der angrenzenden Bebauung. (min. 2-3 nebenstehende Häuser) ➔ Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 qm ➔ Die Nutzung der Sonderbaufläche auf Lebensmitteleinzelhandel zu beschränken und das Produktsortiment eingrenzen ➔ Ebenso sollten Wettbüros u. ä. ausgeschlossen werden ➔ Bebaubare Fläche auf 60% reduzieren um einen gewissen Grünanteil auf der Fläche zu gewährleisten ➔ Breite Fuß- und Radwegeverbindung <p>Ich hoffe das einige der Punkte berücksichtigt werden oder zumindest als weitere Diskussionsgrundlage dienen werden.</p>	<p>S.o.</p> <p>Zu der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die zusätzlichen Verkehre können leistungsfähig abgewickelt werden.</p> <p>Es wird ein 2 m breiter Gehweg festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass ein dreidimensionales Volumenmodell erstellt wird. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Plangebiet werden die Festsetzungen so getroffen, dass nur ein großflächiger Markt zulässig ist. Die Verkaufsfläche wird gegenüber dem Stand des Vorentwurfs noch reduziert. Im festgesetzten Sondergebiet sind Wettbüros nicht zulässig. Für die Herstellung des Nahversorgungszentrums ist auch die Anlage entsprechender Stellplatzanlagen und damit ein höherer Grad der Versiegelung notwendig. Gleichwohl werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, welche eine entsprechende Mindestqualität sicherstellen. Dabei soll insbesondere eine randliche Ein- und Durchgrünung erfolgen.</p> <p>S.o.</p>
3	Einwender 3 zum Bebauungsplan	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Schreiben vom 24.01.2019</p> <p>Wie bereits in unserem kurzen Telefonat Anfang der Woche besprochen, möchte ich Ihnen heute mein Anliegen in Bezug auf den Aldi Umzug schriftlich mitteilen.</p> <p>Mein Hauptanliegen betrifft den Weg zwischen der Straße Am Erdbeerfeld und der Windelsbleicher Straße. Ich würde mich sehr freuen, wenn es keinen Weg gäbe und auf diesen verzichtet würde. Die unweigerlich größere Unruhe, die durch den Aldi bedingt ist, könnte meines Erachtens etwas abgemildert werden, wenn der geplante breite Verbindungsweg nicht entstehen würde und somit vom Erdbeerfeld kein direkter Zugang zum Aldi und zur Windelsbleicher Straße vorhanden wäre.</p> <p>Die Anwohner des neuen Teils des Wohngebietes wären über die Straße Breipohls Hof genauso schnell am neuen Aldi, und nur für wenige Anwohner des älteren Wohngebietes wäre der Weg eine Abkürzung.</p> <p>Alle die am Straßenanfang oder Straßende vom Erdbeerfeld/ Maisfeld oder Spargelfeld wohnen, profitieren kaum. Der in Kauf zunehmenden Umweg für Anwohner aus dem mittleren Teil der Straßen ist letztlich gering. Zudem wird der Familieneinkauf von den meisten vermutlich per Auto erledigt. Die Schulkinder, die jetzt den Trampelpfad hauptsächlich nutzen, können genauso gut an der Haltestelle Wächterstraße einsteigen und wären dort ebenso schnell wie jetzt an der Haltestelle Kampeter. Ich hoffe sehr, - dass sie auf die Anlage des Weges verzichten, - dann muss sich auch niemand um Pflege und Beleuchtung sorgen. Sollte der Weg jedoch entstehen, wäre mein Wunsch dann die nördlich am Aldi entlangführende Variante.</p>	<p>Die Anregungen werden geprüft. Es ist technisch möglich, das Befahren des Fußweges mit Einkaufswagen zu verhindern. Eine Benutzung durch Marktkunden und „wildes“ Parken im Wohngebiet werden dann unwahrscheinlich. Grundsätzlich ist der Fußweg zum Wohngebiet aber sinnvoll und weiterhin Teil der Planung.</p> <p>Die (Schul-) Bushaltestelle bleibt bestehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der geplanten Fußwegeverbindung wird festgehalten.</p>
4	<p>Einwender 4 zum Bebauungsplan Schreiben vom 25.01.2019</p> <p>Als erstes vielen Dank für Ihre interessanten Ausführungen zur geplanten Bebauung eines Gebäudes für den Einzelhandel am Breipohls-hof.</p> <p>Meine Familie und Eltern sind von der Planung direkt betroffen, da unser Haus [REDACTED] Süd/West -Richtung an das zu bebauende Grundstück grenzt. Darum ist es für uns sehr wichtig einige grundlegende Dinge nochmals anzusprechen bevor genau geplant wird.</p> <p>1. Es sollte eine wirklich geeignete und ansehnliche Lärm/-Sichtschutzwand zu unseren an-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens ist eine Lärmschutzwand nicht erforderlich. An</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>grenzenden Grundstücken vorgeschrieben werden um den Zukünftigen anfallenden Lärmbelästigung (Parkplatz und Anlieferung) zu minimieren. Eine Begrünung durch Bäume und Sträucher sollte da miteingeschlossen sein.</p> <p>2. Die Weiterführung des schon 2005 uns versprochenen Gehweges vom Erdbeerfeld zu den Öffentlichen Verkehrsmitteln um für unsere zahlreichen Schulkinder und älteren Anwohner unnötige Wege zu ersparen. Wiederum sollte eine geeignete Bepflanzung durch Bäume und Sträucher den Wegesrand saumen.</p> <p>3. Beim Parkplatzbau alle planerischen und technischen Möglichkeiten ausschöpfen, die es verhindern Lärm und unsachgemäße Nutzung des Parkplatzes zu verhindern. (Als negativ Beispiel dient da der Nettoparkplatz).</p> <p>Wir als Anwohner und Nachbarn wären sehr froh, wenn die Stadt Bielefeld viele unserer Wünsche und Anregungen mit in ihre Bebauungsvorschriften übernehmen würde!! Schließlich hatten auch wir ein hohes Level zu erfüllen um hier bauen zu dürfen. Hier noch ein Gedanke zum Überlegen! Das Ziel des Baugebietes Breipohlshof war ja, „ein Baugebiet zu schaffen, für Familien mit Kindern und Senioren, wo alle sich gemeinsam Wohlfühlen“ (Wörtliche Aussage von Herrn Feldmann und Frau Zeller von der BSVG im Jahre 2005). Dies tun wir bis zum heutigen Tage! Möge es auch so bleiben im Interesse aller direkten Anwohner.</p>	<p>der Grenze des Sondergebietes zum Wohngebiet erfolgt eine intensive Eingrünung.</p> <p>Der Plan sieht dies vor.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen werden im Plan festgesetzt, soweit das nach den Ergebnissen des Gutachtens erforderlich ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
5	<p>Einwender 5 / Sammelbrief / 51 Unterzeichner zum Bebauungsplan Schreiben vom 26.01.2019</p> <p>Ich möchte (nach reichlicher Überlegung) als unmittelbar betroffene Anwohnerin des geplanten Aldis im Baugebiet Breipohls Hof meine Ablehnung zum Ausdruck bringen.</p> <p>Als wir uns 2009 auf der Suche nach einem passenden Baugrundstück für den Breipohls Hof entschieden haben, haben wir uns ausführlich mit den Bebauungsplänen der angrenzenden Grundstücke auseinandergesetzt. Es war dort von Wohnbebauung Wie auch in unserem Bebauungsplan die Rede, mit denselben Anforderungen und Nutzungsvorgaben, nie jedoch von gewerblicher Nutzung.</p> <p>Meines Erachtens ist der geplante Aldi an dieser Stelle zudem völlig überdimensioniert und passt nicht in ein so enges Wohngebiet wie das unsere. Mir ist es schleierhaft, dass der Aldi in dieses Wohngebiet "gequetscht" werden soll anstatt ihn alternativ auf freiere Fläche zu platzieren, wo es definitiv weniger Reibungspunkte</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ziel nachhaltiger Stadtentwicklung ist es gerade, Nahversorgung nicht mehr auf der grünen Wiese sondern in integrierten Lagen in direkter Nähe zum Verbraucher anzubieten. Die zulässige Fläche wurde gegenüber dem Vorentwurf reduziert.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	geben würde (zumal ein Netto bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden ist).	
6	<p>Einwender 6 zum Bebauungsplan Schreiben vom 21.01.2019</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der viel diskutierte Verbindungsweg zwischen der Straße Am Erdbeerfeld und der Windelsbleicher Str.: Sollte er kommen, so bitte ich darum, die nördliche Variante umzusetzen. <p>Dann wäre aus meiner Sicht jedoch unbedingt wichtig, dass die dadurch entstehende breitere Schneise zum Parkplatz und zur Windelsbleicher Str. durch einen effektiven Schallschutz kompensiert wird, evtl. bietet sich hier die Möglichkeit, überdachte Fahrradstellplätze zu platzieren (siehe Skizze).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Laderampe sollte aus meiner Sicht wegen der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet unbedingt eingehaust werden. <p>- Ich wünsche mir, dass das Aldi-Gebäude nicht nur in südlicher, sondern auch in östlicher Richtung um einige Meter von der Wohnbebauung weg verschoben wird.</p> <p>- Bäume an der nordwestlichen Grenze des Gebäudes zum Erdbeerfeld hin wären ein wünschenswerter Sichtschutz.</p> <p>- Gestaltung des Aldi-Baukörpers adaptiert an die Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft. Wunsch: Keine dunkle Fassade, kein "Klotz" mit Flachdach, sondern entweder schräges, ggfs. begrüntes Dach, in südöstlicher Richtung ansteigend, oder Sattel- oder Walmdach, siehe Aldi, in Brackwede, obere Windelsbleicher Str.</p> <p>- Für die Frage eines noch zu erweiternden Sicht- und Schallschutzes ist aus meiner Sicht noch die Frage entscheidend, ob und wie das dreieckige Grundstück am nordwestlichen Aldi-Gelände noch bebaut werden wird.</p> <p>- Im Süden und Westen müsste der Parkplatz für die dortigen Anwohner noch effektiv visuell und bzgl. Schall abgeschirmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dies entspricht den Festsetzungen des Planentwurfs.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen werden im Plan festgesetzt, soweit das nach den Ergebnissen des Gutachtens erforderlich ist.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Ein Verschieben des Marktgebäudes nach Süden um einige Meter ist bereits vorgesehen. Insgesamt müssen aber auch die notwendigen Stellplätze berücksichtigt werden. Durch die Anordnung der Gebäude im Randbereich wird der Lärm optimal abgeschirmt. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu Abstandsflächen sind in jedem Fall zu beachten.</p> <p>Der Planentwurf sieht eine intensive Begrünung an der Grenze des Sondergebiets zum Wohngebiet vor.</p> <p>Die Anregungen werden geprüft. Die Gebäudehöhen werden im B-Plan festgesetzt. Für den Lebensmittelmarkt wird ein Flachdach festgesetzt, da dies für großflächige Gebäude wirtschaftlich ist und die Gebäudehöhe minimiert. Darüber hinaus sieht der 2. Entwurf des Bebauungsplanes eine Nutzung durch Wohnungen im Obergeschoss des Marktgebäudes vor. Weitere Gestaltungsvorgaben sind von der Stadt zu prüfen.</p> <p>Das Grundstück ist nicht Planungsgegenstand des Bebauungsplanes. Eine Bebauung des Grundstückes ist zulässig und erfolgt derzeit.</p> <p>Das Bebauungskonzept sieht eine Eingrünung nach Westen vor. Nach Süden ist eine weitergehende Eingrünung aus Platzgründen nicht möglich und auch nicht notwendig,</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Vielen Dank, dass Sie meine Aspekte in Ihre Überlegungen mit einbeziehen. Sollten sich daraus Rückfragen ergeben, können Sie sich gerne auch telefonisch mit mir in Verbindung setzen.</p>	<p>da hier die Nachbargebäude weiter von der Grundstücksgrenze entfernt sind.</p>
		<p>Kenntnisnahme.</p>
7	<p>Einwender 7 zum Bebauungsplan Schreiben vom 23.01.2019</p> <p>Wie am Montag bei Ihnen in Bielefeld besprochen, sende ich Ihnen in der Anlage die Eingabe (Wünsche und Erwartungen von [REDACTED] > ab Herbst 2019 Neubürger " [REDACTED] "/ Bielefeld - Senne) zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans Breipohlshof. Anbei auch einige Fotos des Aldi in Bielefeld-Hillegossen, die helfen sollen, unsere Argumente nachvollziehen zu können.</p> <p>Vielen Dank im Voraus für Ihr Beachten und Bearbeiten. EINGABE Erwartungen</p> <p>1. Das Gebäude des Marktes muss nach hinten (also wie bisher geplant im Nordwesten des Grundstücks entstehen), die Parkplätze nach vorn zur Windelsbleicher und Friedrichsdorfer Str. hin.</p> <p>Nur so wird gewährleistet, dass das Gebäude als Schallschutz fungieren kann.</p> <p>Anbei finden Sie 5 Fotos von dem zuletzt gebauten Aldi in Bielefeld-Hillegossen. Hier ist sehr gut zu erkennen, dass sich die Parkplätze vor dem Gebäude befinden und dass das Gebäude selbst ganz im hinteren Teil des Grundstücks errichtet wurde. Auf den Fotos erkennen Sie auch, dass die Warenannahme (Entladen der LKWs), sich im Inneren, des Gebäudes abspielt. Nur so konnte erreicht werden, dass die Wohngebäude (erkennbar hinter dem Aldi) größtmöglichen Schall- und Lärmschutz genießen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzungen zum Bebauungsplan sehen dies bereits vor.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen werden im Plan festgesetzt, soweit das nach den Ergebnissen des Gutachtens erforderlich ist.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Das Aldi-Gebäude sollte auch so weit als möglich Abstand zu den Grundstücken der Straße " Am Erdbeerfeld" haben.</p> <p>2. Wichtig ist ein Begrenzungszaun zwischen den Privatgrundstücken des Erdbeerfeldes und dem Aldi - Grundstück. Es muss gewährleistet werden, dass nicht auf dem direkten Weg von der Straße "Am Erdbeerfeld" auf das Aldi-Gelände gegangen werden kann. Das wäre für alle Anwohner der Straße "Am Erdbeerfeld" eine absolute Belästigung.</p> <p>3. Im Idealfall sollte der geplante Fuß- und Radweg wegfallen. Falls er doch dort wie geplant entsteht, sollten keine Parkbänke entlang des Weges platziert werden.</p> <p>4. Wichtig ist, dass alle möglichen Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Wir bitten Sie herzlich, unseren Argumenten zu folgen und uns so ein angenehmes und erträgliches Wohnumfeld zu ermöglichen.</p>	<p>S.o.</p> <p>Eine Einzäunung ist vorgesehen. Bebauungspläne enthalten aber i. d. R. keine Verpflichtung der Eigentümer ihr Grundstück einzuzäunen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der geplanten Fußwegeverbindung wird festgehalten. Die Aufstellung von Parkbänken ist nicht vorgesehen.</p> <p>S.o.</p>
		

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	 	
		

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		
8	<p>Einwender 8 zum Bebauungsplan Schreiben vom 16.01.2019</p> <p>Da wir von einer evtl. Errichtung des Gebäudes für den Einzelhandel direkt betroffen sind, möchten wir Ihnen gerne noch ein paar für uns wesentliche Informationen geben: Unser Grundstück grenzt bis auf wenige Meter an das geplante Bauvorhaben an. Weiterhin befindet sich unser Haus in südlicher Richtung des Bauvorhabens, d.h. in unsere Richtung schützt uns kein Gebäude vor Lärm etc. Für uns unabdingbar ist daher die Errichtung einer Lärmschutzwand rund um den Parkplatz. Weiterhin sollte dieser optisch gut ins Bild passen bzw. mit einer Bepflanzung/Begrünung verschönert werden.</p> <p>Weiterhin günstig wirkt sich für uns die Aufteilung aus, d.h. das Gebäude sollte so weit wie möglich im Nordwest-Bereich des Geländes errichtet werden. Der Eingang sollte, wie Ihrer Planung zu entnehmen war, in Richtung Windelsbleicher Str. sein.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen werden im Plan festgesetzt, soweit das nach den Ergebnissen des Gutachtens erforderlich ist.</p> <p>Dies entspricht sowohl der Konzeption durch die Vorhabenträgerin als auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Zusätzlich ist die Installation einer Schranke sinnvoll, damit kann der Parkplatz nach Ladenschluss nicht für andere (lärmende) Zwecke "missbraucht" werden.</p> <p>Ein Weg als Verbindung bis zur Windelsbleicher Str. als Verlängerung des bisherigen Weges durch das Baugebiet sollte eingerichtet werden, eine Zielführung über den Parkplatz ist insbesondere in der dunklen Jahreszeit für die vielen Kinder im Baugebiet (Schulweg zur Bushaltestelle) nicht angebracht.</p> <p>Damit die Kunden auch den vorhandenen Parkplatz nutzen, ist die Vergabe einer Art Diebstahl-Sperre für Einkaufswagen ratsam, diesen Punkt hatte ich heute auf der Versammlung kurz erläutert. Dieses System ist beim Aldi in der Werner-Bock-Str; gegenüber der Seidenstickerhalle bereits verbaut.</p>	<p>Im Bebauungsplan können keine Nutzungszeiten festgelegt werden. Entsprechende Auflagen können im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.</p> <p>Ein Geh- und Radweg ist Teil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.</p> <p>Entsprechende technische Maßnahmen können vom Betreiber umgesetzt werden, sind aber nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p>

Vermerk Unterrichts- und Erörterungstermin

Die vorgetragenen planungsrelevanten Äußerungen der Bürger sind zusammengefasst und in gekürzter Form sowie thematisch geordnet im Vermerk über diesen Termin wiedergegeben.

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

Ort: Sennesaal, Senner Markt 1, 33659 Bielefeld

Datum: 16.01.2019

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Teilnehmer:

Bezirksbürgermeister: Herr Haupt

Verwaltung: Herr Bergmeier, Herr Grabe

Planungsbüro: FIRU Koblenz GmbH, Herr Knebel

Anwesende Bürgerinnen und Bürger: ca. 55

Herr Haupt eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet die Veranstaltung ein.

Herr Bergmeier erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und weist auf den Stand des aktuellen Verfahrens sowie die Möglichkeit der Einsicht- und Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 25.01.2019 hin.

Herr Knebel stellt die Vorentwurfs-Planung mittels Beamerpräsentation vor. Dabei geht er u.a. auf Folgendes ein:

- das Plangebiet mit seiner Abgrenzung,
- die Bestandsituation, derzeitigen Nutzungen, Umgebung,
- die Ziele und Zwecke der Planung,
- die Darstellung des Gebietes im Flächennutzungsplan,
- den rechtskräftigen Bebauungsplan,
- den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes,
- das städtebauliche Konzept (Vorentwurf Gestaltungs- und ggf. Nutzungsplan) mit Erläuterungen zum:
 - Bebauungskonzept (Kubatur, Dichte etc.)
 - Nutzungskonzept
 - Verkehrskonzept
 - Grünkonzept
- Die zu erstellenden Fachgutachten:
Stand: Satzungsfassung; 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ (August 2021)

- Einzelhandelsuntersuchung
- Fachbeitrag zum Natur- und Artenschutz
- Verkehrsuntersuchung
- Lärmgutachten
- Baugrund- und Altlastenbewertung
- Entwässerungskonzept

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

- **Themenbereich Einzelhandelsnutzungen/ Auswirkungen auf die Versorgung**
 - a) Es wird gefragt, ob durch die neue Planung eines Lebensmitteleinzelhändlers ein Leerstand am Senner Markt entsteht.
 - b) Es wird dargelegt, dass andere neue ALDI Märkte in der Regel eine kleinere Verkaufsfläche hätten und es wird gefragt, warum dies hier nicht der Fall sei.
 - c) Es wird gefragt, ob ein zweiter großflächiger Lebensmitteleinzelhändler planungsrechtlich möglich wäre und angeregt, Baufenster festzusetzen.
 - d) Die Verkaufsfläche soll reduziert werden.
 - e) Es wird gefragt, ob es möglich ist, dass sich weitere Lebensmitteleinzelhändler im Bereich der Neuausweisung des Zentrenbereichs ansiedeln.
 - f) Durch die Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereichs wird eine Ansiedlung weiterer großflächiger Märkte befürchtet.
 - g) Die parzellenscharfe Neuausweisung des Zentralen Versorgungsbereichs bis zur Straße „Am Erdbeerfeld“ wird kritisch hinterfragt und es wird angeregt, diese zurückzunehmen.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

- zu a) Zu der Planung wird noch ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Darin sind auch die Auswirkungen auf den Senner Markt zu untersuchen.
- zu b) Gegenstand der Bauleitplanung ist immer ein Lebensmittelmarkt, nicht ein konkreter Betreiber. Auch die Discounter streben allgemein bei neuen Standorten größere Einheiten an, i. d. R. mindestens 1.200 qm.
- zu c-g) Im Plangebiet werden die Festsetzungen so getroffen, dass nur ein großflächiger Markt zulässig ist. Die Verkaufsfläche wird noch überprüft und gegenüber dem Stand des veröffentlichten Vorentwurfs voraussichtlich noch reduziert. Im erweiterten zentralen Versorgungsbereich ist die Ansiedlung weiterer großflächiger Betriebe aufgrund der Grundstückssituation unwahrscheinlich. Außerdem müsste in dem Fall ebenfalls durch die Stadt ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

- **Themenbereich z.B. Erschließung einschließlich Stellplätze**
 - a) Die Planung soll berücksichtigen, dass die Straße „Am Erdbeerfeld“ nicht von Kunden des Lebensmitteleinzelhändlers zum Parken und als Abkürzung genutzt wird.
 - b) Es wird angeregt, die Wegeverbindung südlich des Baukörpers auf den Parkplatz zu führen.
 - c) Die Planung soll berücksichtigen, dass der Fußweg öffentlich sein und von der Stadt betrieben und gepflegt werden soll. Dieser soll ausreichend beleuchtet werden.
 - d) Die Planung soll berücksichtigen, dass der geplante Fußweg zwar nicht für Einkaufs- aber sehr wohl für Kinderwagen passierbar sein sollen.
 - e) Die Planung soll berücksichtigen, dass auf dem geplanten Fußweg der Begegnungsfall zweier Fahrräder Platz finden kann. Außerdem soll die Eingangssituation zu der Straße „Am Erdbeerfeld“ schön gestaltet werden und der Weg durch die öffentliche Hand gepflegt werden.
 - f) Die Planung soll berücksichtigen, dass auf den Fußweg ganz verzichtet werden soll.
 - g) Es wird gefragt, ob die auf der Westseite der Windelsbleicher Straße vorhandene (Schul-) Bushaltestelle bestehen bleibt. Diese sei stark frequentiert und wichtig für die Bewohner

und Kinder des Quartiers. Es wird angemerkt, dass die bestehende Wegeverbindung durch das Plangebiet für den Schulweg genutzt wird.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

- zu a-f) Die Anregungen werden geprüft. Es ist technisch möglich, das Befahren des Fußweges mit Einkaufswagen zu verhindern. Eine Benutzung durch Marktkunden und „wildes“ Parken im Wohngebiet werden dann unwahrscheinlich. Grundsätzlich ist der Fußweg zum Wohngebiet aber sinnvoll und weiterhin Teil der Planung. Bisher ist der Fußweg im Bebauungsplan als öffentlicher Weg festgesetzt. Für die Neuplanung ist das noch zwischen Stadt und Vorhabenträger abzustimmen.
- zu g) Die (Schul-) Bushaltestelle bleibt bestehen.

• **Themenbereich Bestandsnutzungen im Plangebiet und Umgebung**

- a) Es wird gefragt, was mit den vorhandenen Betrieben im Plangebiet passiert.
- b) Es wird gefragt, ob die baurechtlich möglichen Mehrfamilienhäuser im Grenzbereich des Plangebiets zur Straße Am Erdbeerfeld gebaut werden.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

- zu a) Die Nutzungen sollen erhalten werden und in den neuen Gebäuden wieder untergebracht werden. Wo die Betriebe in der Bauphase untergebracht werden ist noch nicht bekannt.
- zu b) Dort ist eine Bebauung weiter möglich und es liegen Bauvoranfragen bzw. Bauanträge vor.

• **Themenbereich Konzept, Anordnung der Gebäude / Höhe / Geschossigkeit**

- a) Es wird gefragt, ob Wohnungsbau im Plangebiet vorgesehen sei.
- b) Es wird angeregt den Baukörper so weit wie möglich Richtung Osten von der Grundstücksgrenze abzurücken.
- c) Die Planung soll berücksichtigen, dass mindestens 6 Meter zwischen der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes und dem geplanten Baukörper liegen soll.
- d) Es wird gefragt, ob die Anlieferzone „tiefergelegt“ werden kann.
- e) Es wird nach der Gebäudehöhe des Marktes gefragt.
- f) Unter Berücksichtigung der strengen Vorschriften des bestehenden Bebauungsplanes sollen Gestaltungsvorschriften erlassen werden, damit der geplante Lebensmitteleinzelhändler ein positives Erscheinungsbild erhält.
- g) Es wird gefragt, ob es Festsetzungen zur Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Dachgestaltung geben wird.
- h) Eine weiße Fassade wird gewünscht.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

- zu a) Wohnungsbau ist derzeit vom Vorhabenträger nicht geplant.
- zu b-c) Die Anregungen werden geprüft. Ein Verschieben des Marktgebäudes nach Süden um einige Meter ist bereits vorgesehen. Insgesamt müssen aber auch die notwendigen Stellplätze berücksichtigt werden. Durch die Anordnung der Gebäude im Randbereich wird der Lärm optimal abgeschirmt. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu Abstandsflächen sind in jedem Fall zu beachten.
- zu d) Die Anregung wird geprüft. Das Konzept sieht dies vor.
- zu e) Das Marktgebäude wird ca. 6 m hoch.
- zu f-h) Die Anregungen werden geprüft. Die Gebäudehöhen werden im B-Plan festgesetzt. Weitere Gestaltungsvorgaben sind von der Stadt zu prüfen.

• **Themenbereich Verfahren / Planungsablauf**

- a) Es wird kritisch hinterfragt, ob ein Bebauungsplan so einfach geändert werden kann.

- b) Es wird gefragt, wie lange es bis zum Bau des Marktes dauert.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

- zu a) Ein Bebauungsplan kann von der Stadt jederzeit geändert werden, wenn sich neue Planungsziele ergeben.
zu b) Das Bebauungsplanverfahren kann bei günstigem Verlauf bis zum Ende des Jahres abgeschlossen werden. Danach kann der Bau beginnen.

• **Themenbereich Lärm- / Immissionsschutz**

- a) Es wird gefragt, ob das geplante Lärmschutzgutachten vor oder nach Errichtung des Lebensmitteleinzelhändlers erstellt wird und worauf dieses fußt.
b) Die Planung soll berücksichtigen, dass Lärmemissionen nicht ins Wohngebiet Breipohls Hof schallen. Es wird gefragt wie dies verhindert werden kann.
c) Es wird eine Wertminderung der Wohngrundstücke im Wohngebiet Breipohls Hof befürchtet. Die Planung soll deswegen berücksichtigen, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand geprüft und ggf. festgesetzt werden soll.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

- zu a) Das Lärmgutachten wird bereits zum Bebauungsplanverfahren erstellt, d. h. vor Errichtung des Lebensmitteleinzelhändlers. Die Beurteilung der Immissionen der Vorhaben erfolgt nach TA Lärm auf Grundlage der prognostizierten Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz, den Liefervorgängen und von technischen Einrichtungen, z. B. Lüftern.
zu b-c) Die Anregungen werden geprüft. Soweit die Richtwerte überschritten werden, werden geeignete Schallschutzmaßnahmen ermittelt.

• **Themenbereich Grün**

- a) Die Planung soll berücksichtigen, dass die in der Konzeptskizze dargestellten Bäume in den Nutzungsplan aufgenommen werden sollen.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

- zu a) Die Anregung wird geprüft. Der Bebauungsplan wird Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke enthalten.

• **Sonstige Themen**

- a) Durch die geplante Fußwegeverbindung ins Wohngebiet Breipohls Hof wird befürchtet, dass Alkoholismus und Vandalismus ins Gebiet gebracht werden.
b) Es wird gefragt, ob es ordnungsrechtliche Möglichkeiten gibt, gegen Lärm durch Alkoholkonsum und Vandalismus vorzugehen.
c) Die Planung soll berücksichtigen, dass keine weiteren Sitzbänke in der Nähe zum Wohngebiet Breipohls Hof errichtet werden sollen. Es wird Lärm und Vandalismus befürchtet.
d) Die Planung soll berücksichtigen, dass das Grundstück um den Lebensmitteleinzelhändler eingezäunt wird.
e) Die Planung soll berücksichtigen, dass der geplante Baukörper des Lebensmitteleinzelhändlers durch einen Sichtschutz (z.B. Zaun, Bäume) von dem Wohngebiet Breipohls Hof abgeschirmt wird.

Antwort der Verwaltung / des externen Planers:

- zu a-c) Die Hinweise werden geprüft. Bei der Ansiedlung von Lebensmittelhändlern muss nicht von vornherein mit Belästigungen und Vandalismus gerechnet werden. Im Einzelfall sind ordnungsrechtliche Maßnahmen gegen Vandalismus zu prüfen. Die Anordnung von Sitzbänken im öffentlichen Raum obliegt der Stadt und

- könnte auch wieder rückgängig gemacht werden. Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
- zu d-e) Die Anregungen werden geprüft. Bebauungspläne enthalten aber i. d. R. keine Verpflichtung der Eigentümer ihr Grundstück einzuzäunen.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, weist Herr Bergmeier nochmals auf die Möglichkeiten hin, sich bis zum 25.01.2019 zur Planung zu äußern. Danach schließt Herr Haupt die Veranstaltung.



Unterschrift

.....

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" und zur 248. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Januar / Februar 2019 (TöB) sowie im Juni 2019 (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
1.4	Umweltamt Abteilung Umweltplanung Schreiben vom 16.07.2019 zum Bebauungsplan	<p>1. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (Weitere Auskunft erteilt Herr Großmann, 360.21, ☐ 51-6905)</p> <p>Da es sich bei der Planung um eine Nutzungsänderung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ handelt, der hier bisher Wohnbebauung und Mischgebietsnutzung vorsieht, bestehen im Hinblick auf die Kompensation der Eingriffe keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>1. Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahme</p> <p>Die Kompensationsflächenberechnung ist zu korrigieren. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes maßgeblich. Danach gilt auf der Grundlage der textlichen Festsetzung für die Wohnbaufläche WA 1 die Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze für die überbaubare Fläche und für das Mischgebiet MI 3 die Grundflächenzahl von 0,6 als Obergrenze für die überbaubare Fläche. Eine Überschreitung dieser Obergrenze ist nicht zulässig, so dass auf dieser Basis der Kompensationsflächenbedarf für den Bebauungsplan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ ermittelt und festgesetzt wurde. In seinen Ausführungen legt der Planer ferner dar, dass sowohl die vorhandene Verkehrsfläche, die als solche in den Bebauungsplan einbezogen und festgesetzt werden soll als auch der im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte Fuß- und Radweg als eingriffsneutral zu betrachten sind. Dem kann gefolgt werden. Dann kann</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO ist bei einer festgesetzten GRZ im allgemeinen Wohngebiet von 0,4 eine Überschreitung von 50 %, bzw. von bis zu 0,6 zulässig, bei einer festgesetzten GRZ im Mischgebiet von 0,6 ist eine Überschreitung von bis zu 0,8 zulässig. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 kann sogar eine darüber hinausgehende Bebauung zugelassen werden. Die Bilanzierung wird dahingehend angepasst, dass eine Gegenüberstellung der nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe mit den nach dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zulässigen Eingriffen erfolgt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>allerdings die Entsiegelung innerhalb des festgesetzten Fuß- und Radweges auch nicht eingriffsmindernd bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die 1. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen werden.</p> <p>Dementsprechend ergibt sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes bei einer baulichen Obergrenze von 0,90 (E-Mails des Büros Höke vom 09.07.2019) eine zusätzliche Eingriffsfläche von 3.409 m² und somit ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf von 1.023 m² und nicht von 496 m², wie der Planer ermittelt hat. Der Ausgleichsbedarf kann auf dem Grundstück nicht gedeckt werden, zumal weitgehend nicht einheimische Baumarten bzw. –sorten verwendet werden sollen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebiets ist der Ausgleich im Bielefelder Süden zu erbringen. Hier bietet sich die in Ummeln befindliche Ausgleichsfläche 093/010 auf dem Grundstück Gemarkung Ummeln, Flur 34, Flst. 1894 südlich der Korbacher Straße an. Es handelt sich hierbei um eine Ökokontofläche der Stadt Bielefeld auf 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 Eigentümer der Fläche, die aber grundbuchlich als dauerhafte Ausgleichsfläche zugunsten der Stadt Bielefeld bereits gesichert wurde. Für die Sicherstellung der 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>2. Artenschutz</p> <p>Zur Sicherung der Umsetzung und den langfristigen Erhalt der 2 Ersatznistkästen ist von der Eigentümerin des Hauses, an dem die Ersatznistkästen angebracht werden sollen, eine Eigentümergehörigkeits- und Eigentümereinverständniserklärung vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen. Die untere Naturschutzbehörde wird</p>	<p>Nach Prüfung des Konzeptes ist eine Überschreitung von nach wie vor bis zu 0,85 ausreichend. Eine Anpassung der Festsetzung hinsichtlich einer zulässigen Bebauung von bis zu 0,9 ist somit nicht Gegenstand der Planung.</p> <p>Die Planung wird diesbezüglich zur Offenlage angepasst.</p> <p>In Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung Bielefeld und der Vorhabenträgerin wird eine entsprechende Vereinbarung zum externen Ausgleich im erforderlichen Umfang außerhalb des Bebauungsplanes getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die genannte Vereinbarung wurde der Stadtverwaltung zwischenzeitlich zur Verfügung gestellt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>hierfür eine Vorlage zur Verfügung stellen und dem Investor zur Verfügung stellen.</p> <p>3. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde (Weitere Auskunft erteilt Frau Iserlohn-Grafen, 360.21, □ 51-3771)</p> <p>Altlasten und Altstandorte. Im Plangebiet befindet sich der Altstandort mit der Bezeichnung AS 221. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Tankstelle, die schon 1982 stillgelegt wurde. Zurzeit befindet sich dort eine Musikschule. Das Hintergebäude wurde früher als Autowerkstatt genutzt. Zurzeit befindet sich dort eine Fahrradwerkstatt, andere Gebäudeteile werden offensichtlich als Lager genutzt. Da in beiden Gebäuden mit Kraft- und Schmierstoffen umgegangen wurde, sind erfahrungsgemäß Verunreinigungen der Bauwerkssubstanz und des Bodens nicht auszuschließen. Im Umweltbericht ist hierzu keine Aussage gemacht. Die Altlastenproblematik soll erst im Zuge des Rückbaues der Gebäude geklärt werden. Eine eventuell erforderlich werdende Sanierung hat die Folgenutzung zu berücksichtigen. Das Umweltamt ist daher zeitnah in die Rückbaumaßnahme einzubeziehen.</p> <p>4. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer (Weitere Auskunft erteilt Frau Iserlohn-Grafen, 360.21, □ 51-3771)</p> <p>Gewässerökologie</p> <p>An der südlichen Grenze des Plangebietes entlang der Friedrichsdorfer Straße beginnt das Nebengewässer 41.04.01 zum Toppmannsbach. Im Umweltbericht fehlt die Bewertung des Nebengewässers. Diese ist zu ergänzen. Das Gewässer ist im Bebauungsplan nach § 9 (1) a BauGB als Wasserfläche festzusetzen. Entlang der Böschungsoberkante ist ein 5 m breiter Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten.</p>	<p>Hinsichtlich des Altstandortes erfolgt eine Ergänzung der Begründung und des Umweltberichtes sowie ein ergänzender Hinweis.</p> <p>Das Nebengewässer befindet sich außerhalb des Plangebietes, eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB ist daher nicht möglich. Gleichwohl wurde die Vorhabenträgerin darüber informiert, dass hinsichtlich der Querung des Gewässers sowie der Anlage eines Werbepylons eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Ferner wurde der vorgenannte 5 m Schutzstreifen nachrichtlich in die Plankarte</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Lt. Vorentwurf des Gestaltungsplans soll in diesem Bereich die geplante Erschließungsstraße liegen, so dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Verschiebung zu prüfen ist.</p> <p>In den textlichen Hinweisen ist aufzunehmen, dass für Querungen des Gewässers (Wege, Leitungsverlegungen etc.) eine Genehmigung gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG) bei der unteren Wasserbehörde einzuholen ist.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG</p> <p>Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die bestehenden bebauten Grundstücke im Plangebiet entwässern in die Trennkanalisation Windelsbleicher Straße und über die Einleitung E 11/16 in das Gewässer Toppmannsbach. Laut Begründung Punkt 5.7 sollen für die Regenwasserbewirtschaftung zwei „Regenrückhalte Staukörper“ errichtet werden. Im Norden des Plangebietes ist je nach Ergebnis des Bodengutachtens eine Versickerungsmulde angedacht. Lt. Bodenkarte ist der Untergrund im Plangebiet nicht für eine Versickerung geeignet. Es sind daher ggf. Flächen für die Regenrückhaltung und Regenklärung im Bebauungsplan zu sichern. Hoch frequentierte Parkplätze sind als stark verschmutzte Flächen einzustufen (Kategorie III lt. „Trennerlass“ - Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz</p>	<p>übernommen. Darüber hinaus wird das Nebengewässer im Rahmen des Umweltberichtes verbal-argumentativ behandelt.</p> <p>Eine Verschiebung der Zufahrt ist aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich der Windelsbleicher Straße mit der Friedrichsdorfer Straße nicht möglich.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis im Textfestsetzungsdokument ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die geforderte Darstellung der Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Begründung. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist lediglich nachzuweisen, dass eine Entwässerung grundsätzlich funktioniert. Dies ist gem. Stellungnahme der Stadtentwässerung (vgl. Nr. 5) gewährleistet. Unabhängig ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dadurch ist der vorgenannte Aspekt gewährleistet und sichergestellt.</p> <p>Hinsichtlich der Grundstücksentwässerung ist auf Ebene des Bebauungsplanes eine Entwässerungskonzeption ausreichend. Eine konkrete Abstimmung kann auf Ebene der Baugenehmigung durchgeführt werden. Da sich die Flächen allesamt im Eigentum der Vorhabenträgerin und der Stadt Bielefeld befinden, ist eine Sicherung von Flächen</p>

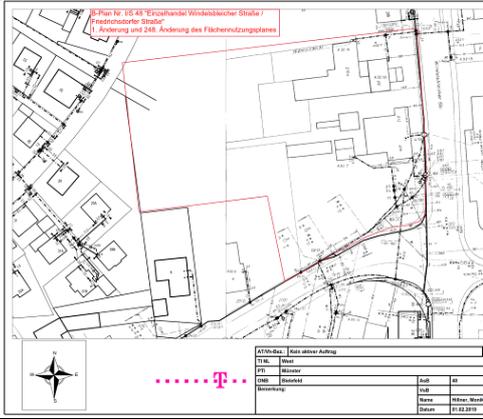
Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>des Landes Nordrhein-Westfalen – MUNLV – vom 26.05.2004 - „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“) und damit über das RKB Windelsbleicher Straße oder eine separate Regenklärung abzuleiten. Insgesamt liegt damit noch keine ausreichende Entwässerungsplanung vor, so dass seitens der Unteren Wasserbehörde erst nach Vorliegen der konkreten Erschließungsplanung eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Niederschlagswasserbeseitigung detailliert darzulegen; falls erforderlich, sind Flächen zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und entsprechende Durchleitungsrechte vorzusehen. Für die geplanten bzw. ggf. anzupassenden Einleitungen von Niederschlagswasser ist in jedem Fall vor Baubeginn die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p>	<p>für Entwässerungsanlagen auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.</p>
1.16	<p>Bauamt – Team 600.72 Stadtgestaltung und Denkmalschutz Schreiben vom 15.07.2019 zum Bebauungsplan</p>	<p>Nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde und der Stadtgestaltung zur Kenntnisnahme und weiteren Berücksichtigung: Denkmalschutz: Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragene Bau- Bodendenkmäler befinden. Ich bitte folgenden Hinweis im B-Plan aufzunehmen: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in Unverändertem Zustand zu erhalten. Stadtgestaltung: Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Beirat für Stadtgestaltung diskutiert. Wir schließen uns den Anregungen des Beirats an. 1.Lesung:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in das Textfestsetzungsdocument zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>1. Die große Baumasse ist in der kleinteiligen Bebauungsstruktur und der Grundstückssituation, bedingt durch das städtische Dreiecksgrundstück, städtebauliche unbefriedigend. 2. Auch der rückwärtige Grundstückszuschnitt erscheint problematisch, da dieser eine Baulückenschließung für die Wohnbebauung in kreisförmiger Ausbildung nicht zulässt. 3. Die 2. Variante hat gegenüber dem 1. Entwurf leichte Vorteile. 4. Es wird eine Überarbeitung der 2. Variante gefordert: - konsequente orthogonal entwickelter Baukörper im Kreuzungsbereich (keine Diagonale) – Möglichkeiten der Einbeziehung der städtischen Dreiecksfläche prüfen – dabei sollte auf die Erhaltung der beiden Bäume zugunsten einer hochwertigen Eckbebauung verzichtet werden (ggf. Ersatzpflanzung) – Hochpunkte sollten straßenbegleitend sein (durchgängige Dreigeschossigkeit) dabei sollte der Baukörper allerdings die Kleinteiligkeit der Umgebungsbebauung aufnehmen – In der Erdgeschossfassade sollten großflächige Schaufenster – ohne Werbung- vorgesehen werden - Auch der Drogeriemarkt sollte kleinteiliger und differenzierter ausgeführt werden. Dabei sind Alternativen zu untersuchen, die zu einer besseren Einbindung in die Wohnbebauungsstruktur führen. 5. Es wird um Wiedervorlage der weiteren Bearbeitung der 2. Variante gebeten, in der die konkreten Empfehlungen umgesetzt werden.</p>	<p>Die vorliegende Planung entspricht den mit dem Stadtentwicklungsausschuss abgestimmten Vorgaben zur Planung. Aufgrund der geplanten/zulässigen Gebäudehöhen für die insbesondere im SO 1 zulässige Nutzung durch einen zwingend eingeschossigen Markt sowie im 1. Obergeschoss zulässige Wohnungen entspricht das zukünftige Marktgebäude einer zweigeschossigen Bauweise, wie sie in der angrenzenden Wohnbebauung zu finden ist. Durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird dies weitergehend sichergestellt. Ferner soll die als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche erhalten werden, um hier bei einer eventuellen Aufweitung der angrenzenden Straßen über ausreichende Flächen für die Anlage von Geh- und Radwegen zu verfügen. Ferner sind die beiden dort befindlichen Bäume in Abstimmung mit dem Umweltamt zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume markieren hier die Quartiersdurchfahrt unter städtebaulichen Gesichtspunkten, aufgrund ihres Alters und dem Erhaltungszustand sind diese ebenfalls erhaltenswert. Eine Bebauung des Eckbereiches ist dadurch nicht möglich. Gleichwohl zielen die Festsetzungen zum Baufeld im SO 2 auf eine weitestgehend</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>2. Lesung: 1. Der Beirat empfiehlt die kleinteilige Bebauung im Kreuzungsbereich durchgängig zweigeschossig auszubilden 2. Anstelle der Wandelmetete östlich der Einfahrt Friedrichsdorfer Straße Straße empfiehlt der Beirat die Einfügung eines neuen Baukörpers.</p> <p>Die Idee, den Entwurf des Bebauungsplans zu überarbeiten und eine zusätzliche überbaubare Fläche auszuweisen, wird von hier aus begrüßt. Es wäre wünschenswert, dass im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags rechtlich verlässlich gesichert wird, dass diese Fläche zeitnah, in einer angemessenen Höhe (mind. Zweigeschossig) bebaut wird. (Z:B: durch Bauverpflichtung). Siehe dazu anliegenden Änderungsentwurf für den B-Plan.</p> 	<p>durchgängige zweigeschossige Bebauung ab.</p> <p>Eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen erfolgt zur Offenlagefassung. Dort, wo die Kronen der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume in das Baufeld einkragen, ist eine durchgehend zweigeschossige Bebauung unter Umständen nicht möglich. Gleichwohl lässt die Festsetzung im Bebauungsplan eine entsprechende Bebauung zu.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein städtebaulicher Vertrag ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme. Die linksseitig dargestellte Planung entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan insbesondere hinsichtlich des SO 2, die rechtsseitig dargestellte Planung entspricht im Wesentlichen der mit dem Stadtentwicklungsausschuss sowie dem Umweltamt abgestimmten Entwurf.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
2.7	Bezirksregierung Detmold Dezernat 32 Schreiben vom 26.02.2019 zum Bebauungsplan	Das landespl. Anhörungsverfahren gem. § 34 LPIG wird zurzeit durchgeführt. Ein Abschluss der Bauleitplanung kann erst nach einem positiven Ausgang dieses Anhörungsverfahrens erfolgen. Ich weise auch darauf hin, dass eine entsprechende landesplanerische	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		Anpassung aus dieser Stellungnahme nicht hergeleitet werden kann.	
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 01.02.2019 zum Bebauungsplan	<p>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. 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 bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>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.</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zum überwiegenden Teil befinden sich die Leitungsnetze innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit ist insofern gegeben.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich nach Überlagerung mit der Planung ausschließlich Hausanschlüsse innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Fläche. Ziel der Planung ist die Umstrukturierung des Areals, sodass die vorhandenen Hausanschlüsse in der vorliegenden Form ohnehin neu gestaltet werden müssen. Gleichwohl wird ein Hinweis zum Umgang mit Leitungsnetzen in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

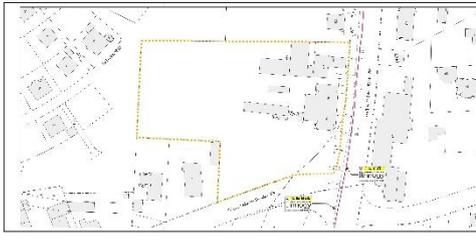
Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
			Kenntnisnahme.
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformatio- nen und Geoda- ten (NI Schreiben vom 31.01.2019 zum Bebauungsplan	<p>Anlage: Kabelschutzanweisung</p> <p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt 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 Telekommunikationslinien im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH 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.</p> <p>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt.</p> <p>Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.</p>	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
2.15 a	Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster Schreiben vom 11.02.2019 zum Bebauungsplan	Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben. Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der „innogy Netze Deutschland GmbH“ befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.	Kenntnisnahme.
2.15 b	Westnetz GmbH Netzdokumentation Schreiben vom 21.03.2019 zum	wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben mit dem Zeichen PKO 18-001/Kn vom 15.01.2019 an die Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster und bitten, aufgrund von Personalengpässen, die verspätete Abgabe zu entschuldigen.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
	Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan	Zur Abgabe einer Stellungnahme, hinsichtlich der im Näherungsbereich des Parallelverfahrens „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 "Einzelhandel Windelsbleicher Str./Friedrichsdorfer Str.“ und „248. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ verlaufenden Erdgashochdruckleitungen L.-Str. 35, L.-Str. 35 a. B. wurde uns der Vorgang weitergeleitet.	Kenntnisnahme.
		Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den Erdgashochdruckleitungen möchten wir Sie dennoch darauf hinweisen, dass bei jeglichen Baumaßnahmen, die im Bereich des Schutzstreifens oder in der Nähe der Erdgasleitungen geplant sind, die Erdgashochdruckleitungen Berücksichtigung finden muss.	Kenntnisnahme. Die Leitungen befinden sich durchgehend in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Beeinträchtigung aufgrund der ergänzenden Vorgaben (s.u.) zu Abständen, Schutzstreifen etc. ist daher nicht anzunehmen.
		Maßnahmen an den o. g. Erdgashochdruckleitungen sind zurzeit nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme.
		Die o. g. Erdgashochdruckleitungen befinden sich im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH. Der Betrieb und die Verwaltung der Erdgashochdruckleitungen erfolgt durch die Westnetz GmbH.	Kenntnisnahme.
		Die Westnetz GmbH, als größter Verteilnetzbetreiber Deutschlands, ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der innogy SE und verantwortlich für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb aller innogy Netze.	Kenntnisnahme.
		Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH mit einem Betriebsdruck >5bar. Die örtliche Betreuung der Erdgashochdruckleitungen erfolgt durch unseren anlagenverantwortlichen Meister, Herrn Höke, Tel.: 0521-9236054 bzw. 0173	Kenntnisnahme.
		Wir möchten Sie jetzt schon darauf hinweisen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen, die örtliche Abstimmung der Arbeiten mit unserem anlagenverantwortlichen Meister, Herrn Höke, zu erfolgen hat.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme bezieht sich auf dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Verfahren.
		Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit Lebensgefahr verbunden sind.	Kenntnisnahme. S.o.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Lage der Erdgashochdruckleitungen entnehmen Sie bitte dem Bestandsplan im Maßstab 1:500. Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben wir nachrichtlich in dem Bestandsplan aufgenommen.	Kenntnisnahme. S.o.
		Bei Angaben zur Tiefenlage gehen wir von einer Regeldeckung aus, die bei ca. 0,7 m bis 1,0 m liegt. Zur genauen Bestimmung der Lage und Erdüberdeckung der Erdgashochdruckleitungen sind ggf. nach Abstimmung mit unserem Netzbetrieb Probeaufgrabungen erforderlich.	Kenntnisnahme. S.o.
		Die Schutzstreifenbreiten der Erdgashochdruckleitungen betragen: Die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 35 mit einem Nenndurchmesser von DN100 wurde in einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) verlegt. • Die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 35 a. B. mit einem Nenndurchmesser von DN100 wurde in einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) verlegt.	Kenntnisnahme. S.o.
		Die Schutzstreifenbreiten wurden anhand der maximalen Leitungsdurchmesser bestimmt.	Kenntnisnahme. S.o.
		Die Schutzstreifen sind grundbuchrechtlich gesichert und schaffen die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I.	Kenntnisnahme. S.o.
		Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind in den Schutzstreifenbereichen nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig.	Kenntnisnahme. S.o.
		Wir bitten Sie, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluß, Gas-/Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitungen Berücksichtigung finden. Wir gehen hierbei davon aus, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändert (+/- 0,20 m).	Kenntnisnahme. S.o.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit uns erfolgen.	Kenntnisnahme. S.o.
		Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, sind durch Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Versorgungsleitungen dürfen niemals unzulässigen Druck-, Zug- und Torsionskräften ausgesetzt werden.	Kenntnisnahme. S.o.
		Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über den Leitungen, ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm ² nicht überschreiten, eingesetzt werden.	Kenntnisnahme. S.o.
		Das Befahren der Leitungstrassen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen ist bei unbefestigten Oberflächen ohne unsere Zustimmung nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten sind für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (≤ 12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatratzen, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.	Kenntnisnahme. S.o.
		In Gräben, in denen die Erdgasleitungen freigelegt wurden, müssen die Leitungen in einer Sandschicht von mindestens 0,2 m Dicke, allseitig in Sand eingebettet werden. Die Gasleitungen sind dann wieder mit entsprechenden Warnbändern bzw. Abdecksteinen oder dergleichen abzudecken.	Kenntnisnahme. S.o.
		Wir bitten zu berücksichtigen, dass alle erforderlichen Maßnahmen, die gemäß den anerkannten Regeln der Technik erforderlich sind, um den Bestand und den Betrieb der Leitungen zu sichern, uneingeschränkt zulässig bleiben. Hierunter fallen: Regelmäßige Streckenbegehungen über die Trassen oder so, dass die Linienführung im Blickfeld liegt. Aufgrabungen im Zusammenhang mit Reparaturen oder Kontrollen an den Leitungen.	Kenntnisnahme. S.o.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Befahren mit Betriebsfahrzeugen außerhalb der Wege; nicht nur, wenn Gefahr im Verzuge ist.</p> <p>Freihalten der Leitungstrassen von solchem Bewuchs, der eine ordnungsgemäße Überwachung der Erdgasleitungen behindert und die Erdgasleitungen durch Wurzelwerk in Mitleidenschaft ziehen könnte (landwirtschaftliche Nutzung erlaubt).</p> <p>Geräuschvolles Entspannen der Erdgashochdruckleitungen bei Betriebsmaßnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Setzen von zusätzlichen Leitungsmarkierungen (Schilderpfählen), wenn das im Rahmen der Überwachung, besonders auch der Überwachung aus der Luft, erforderlich werden sollte. 	
		<p>Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor. Den Weisungen unserer Mitarbeiter ist zwingend Folge zu leisten.</p>	Kenntnisnahme. S.o.
		<p>Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an den Gasfernleitungen entstehen, ist unverzüglich Herr Höke oder unsere ständig besetzte Leitzentrale unter der Rufnummer 0800/0793427 zu benachrichtigen. Aus Sicherheitsgründen sind die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch unsere Fachleute begutachtet worden ist und die Arbeiten wieder freigegeben werden. Wird bei Baumaßnahmen versehentlich die Umhüllung an den von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden kostenlos durch uns beseitigt.</p>	Kenntnisnahme. S.o.
		<p>Die von der Westnetz GmbH zur Verfügung gestellten Leitungsdaten, sind auf das o. g. Vorhaben „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S48 "Einzelhandel Windelsbleicher Str./Friedrichsdorfer Str.“ beschränkt und dürfen nicht für die Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden.</p>	Kenntnisnahme. S.o.
		<p>Der Nutzer trägt allein das Übertragungsrisiko und somit die Haftung für Schäden und Folgeschäden hinsichtlich der Vollständigkeit und der Interpretierbarkeit der zur Verfügung gestellten Daten.</p>	Kenntnisnahme. S.o.
		<p>Als Anlage fügen wir das Merkblatt: „Berücksichtigung von unterirdischen</p>	Kenntnisnahme. S.o.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		Erdgashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ mit der Bitte um Beachtung bei.	
		Des Weiteren sind bei Planungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen unsere Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der WESTNETZ zu beachten.	Kenntnisnahme. S.o.
		Die eindeutige Lesbarkeit der Plandateien bestätigen Sie uns bitte unter: hd-gas-stellungnahmen@westnetz.de	Kenntnisnahme. S.o.
			Kenntnisnahme.
2.23	Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 24.01.2019 zum Bebauungsplan	<p>Den übersendeten Unterlagen entnehmen wir, dass an der Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von bis zu 2.650 m² VKF geplant wird. Ankermieter soll ein bis zu 1.650 m² großer Lebensmitteldiscounter werden. Hierzu soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden.</p> <p>Der Berichterstattung über die Einwohnerversammlung vom 17.01.2019 in der örtlichen Presse ist zu entnehmen, dass der bestehende Lebensmitteldiscounter Aldi vom Senner Markt an den in Rede stehenden Standortbereich verlagern möchte. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche auf 1.300-1.500 m² erweitert werden, hinzukommen 600 bis 700 m² VKF in einem separaten Gebäude. Diese Werte liegen deutlich unter den im Entwurf des Bebauungsplans genannten Flächenangaben.</p> <p>Im Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Bielefeld ist der Standort als Entwicklungsfläche für die Verlagerung/Ansiedlung von Lebensmittelmärkten dargestellt. Ziel ist die Stärkung der Grundversorgung im Stadtbezirk. Insgesamt ist die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht nachvollziehbar.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planung wurde nach der Erstellung des Vorentwurfs bis zur Einwohnerversammlung weiterentwickelt. Die geplanten Verkaufsflächen wurden inzwischen reduziert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		Dennoch ist aus unserer Sicht nachzuweisen, ob die Größenordnung neuer/erweiterter Lebensmittelmärkte auf der besagten Entwicklungsfläche ohne negative Auswirkungen auf (andere) zentrale Versorgungsbereiche und die flächendeckende Nahversorgung in Bielefeld bleiben und zu einer Stärkung des Zentrums als Ganzes führt. Insofern gehen wir davon aus, dass eine solche Verträglichkeitsanalyse zu einem späteren Zeitpunkt Eingang in das Bauleitplanverfahren finden wird.	Der Anregung wird gefolgt. Zu der Planung wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Im erweiterten zentralen Versorgungsbereich ist die Ansiedlung weiterer großflächiger Betriebe aufgrund der Grundstückssituation unwahrscheinlich. Außerdem müsste in dem Fall ebenfalls durch die Stadt ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
		Die aktuell im Entwurf aufgerufenen Verkaufsflächendimensionierungen erscheinen uns recht groß. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollten die im Gutachten ermittelte verträgliche Größenordnung als VKF-Obergrenze festsetzen, zudem für den Lebensmittelmarkt die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche festschreiben.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Verkaufsfläche wird gegenüber dem Stand des Vorentwurfs reduziert. Festsetzungen zu den zulässigen Randsortimenten sind nicht erforderlich, da der Sortimentsschwerpunkt mit der Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes ausreichend definiert ist.
		Insgesamt sollten sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch für die weiteren Märkte die Verkaufsflächen und Sortimente (mit Bezug zur Bielefelder Sortimentsliste) dezidiert festgesetzt werden. Ggf. bietet sich hier eine Unterteilung in SO 1 – Lebensmittelmarkt und SO 2 - Fachmärkte an. Eine abschließende Bewertung des Vorhabens werden wir nach Vorlage der Verträglichkeitsanalyse vornehmen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird eine Unterteilung in ein SO 1 und ein SO 2 vorgenommen. Die Verkaufsfläche und das Kernsortiment des Lebensmittelmarktes werden im SO 1 abschließend geregelt. Die zulässige Verkaufsfläche im Teilgebiet SO 2 wird mit 300 qm je Betrieb festgesetzt. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ergibt sich mit rund 700 qm aus dem festgesetzten Baufeld und der Beschränkung der Handelsnutzung auf das Erdgeschoss. Darüber hinaus besteht kein Regelungsbedarf.
1.10	BUND NRW e.V. Schreiben vom 19.02.2019 zum Bebauungsplan	Im Namen und mit Vollmacht des BUNDNRW e.V. stellen wir fest, dass eine Planung eines Lebensmittelmarktes dieser Größe als eingeschossiges Gebäude und in Anlage von 140 ebenerdigen Stellplätzen anmuten, als sei sie dem letzten Jahrhundert entsprungen. Sie entspricht weder der sog. Bodenschutzklausel im Baugesetzbuch noch dem Bundesbodenschutzgesetz von 1999. Etliche positive Beispiele haben entsprechend dimensionierte Lebensmittelmärkte mindestens zweigeschossig realisiert. Auch könnte man einen großen Teil der Parkplätze in eine Tiefgarage im Untergeschoss verlegen.	Der Anregung wird gefolgt. Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes werden im Obergeschoss des SO 1 Wohnungen zugelassen. Darüber hinaus wird eine Verpflichtung zur Umsetzung von mindestens 600 m ² Wohnfläche im SO 1 bei Umsetzung der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss festgesetzt. Das Bebauungskonzept sieht damit eine für den Standort geeignete Bebauung vor. Dies beinhaltet die Geschossigkeit sowie die Anlage ebenerdiger Stellplätze in einem für die geplante Nutzung

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		Das würde nachhaltiger und zukunftsorientierter Bauplanung entsprechen.	erforderlichen Umfang. Die Stellplätze wurden mittlerweile auf 118 reduziert. Darüber hinaus wird eine städtebauliche Brache anstelle eines Standortes auf der „grünen Wiese“ für die Umsetzung des Konzeptes in Anspruch genommen; insofern entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes. Gleichwohl wird im Rahmen der Offenlagefassung das zweigeschossig bebaubare Baufeld im SO 2 um eine Fläche entlang der Friedrichsdorfer Straße ergänzt.

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

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 2.1 Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K / KK 34 KP/O
- 2.2 Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion V / Führungsstelle-Anhörung
- 2.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe
- 2.11 Unitymedia NRW GmbH
- 2.13 moBiel GmbH
- 2.16 PLEdoc GmbH
- 2.17 GASCADE Gastransport GmbH
- 2.18 ExxonMobil Production Deutschland
- 2.19 Gasunie Deutschland Transport
- 2.20 Avacon AG
- 2.21 TenneT TSO GmbH
- 2.22 Amprion GmbH
- 2.24 Handwerkskammer
- 2.42 Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V.

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

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

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) des Bebauungsplans Nr. I/S 48 "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

▪ Nutzungsplan

Gegenüber dem Vorentwurf werden zum maßgeblichen Teil erstmals zeichnerische Festsetzungen getroffen, welche über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO hinausgehen. Insofern findet aufgrund der frühzeitigen Beteiligung eine Konkretisierung folgender Festsetzungen statt:

- Beschränkung der Art der baulichen Nutzung.
- Gliederung in SO 1 und SO 2 mit unterschiedlichen Nutzungen.
- Festsetzung der Geschossigkeit der Baukörper.
- Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.
- Festsetzung von Baugrenzen.
- Ergänzung um ein Baufenster entlang der Friedrichsdorfer Straße.
- Festsetzung zu Anpflanzungen.
- Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zur Herstellung eines Fuß- und Radweges.
- Festsetzungen zum Lärmschutz.
- Nachrichtliche Darstellung eines Schutzstreifens entlang des Nebengewässers zum Topmannsbach.
- Gegenüber dem Entwurf wurde zudem zum 2. Entwurf eine Wohnnutzung im SO 1 (Obergeschoss) ergänzt.

▪ Gestaltungsplan

Gegenüber dem Vorentwurf findet eine Konkretisierung der Planung insb. hinsichtlich

- Gebäudestellung des zentralen Marktgebäudes und
- der Bebauung entlang der Windelsbleicher Straße sowie
- des Weiteren der Freiraumplanung statt.
- Gegenüber dem Entwurf wurde zudem zum 2. Entwurf eine Wohnnutzung im SO 1 (Obergeschoss) ergänzt.

▪ Textliche Festsetzungen

Gegenüber dem Vorentwurf werden erstmals textliche Festsetzungen getroffen. Insofern findet aufgrund der frühzeitigen Beteiligung eine Konkretisierung folgender textlicher Festsetzungen statt:

- Reduktion der zulässigen Verkaufsflächen im SO 1.
- Gliederung in SO 1 und SO 2 mit unterschiedlichen Nutzungen.
- Keine Zulässigkeit von Wohnnutzungen.
- Landespflegerische / grünordnerische Festsetzungen, insb. zur Anpflanzung heimischer Gehölze.
- Konkretisierung der Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen.
- Festsetzung zur Dachbegrünung.
- Festsetzungen zum Lärmschutz.

- Ergänztender Hinweis zu externen Kompensationsflächen.
- Ergänztender Hinweis zum Umgang mit dem Nebengewässer zum Topmannsbach.
- Ergänztender Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Gegenüber dem Entwurf wurde zudem zum 2. Entwurf eine Wohnnutzung im SO 1 (Obergeschoss) ergänzt.

▪ **Begründung**

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

- Anpassung der Aussagen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld aufgrund Anpassung desselben.
- Darstellungen der Ergebnisse der Fachgutachten, insbesondere zum Lärmschutz.
- Darstellung der Belange Bodenordnung, Umweltprüfung und bestehende Rechtsverhältnisse.
- Gegenüber dem Entwurf wurde zudem zum 2. Entwurf eine Wohnnutzung im SO 1 (Obergeschoss) ergänzt.

▪ **Umweltbericht**

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

- Ergänzung der Ergebnisse der Fachgutachten.
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Prognose-Nullfall und Planfall, insb. zu Entwässerung, Lärmschutz und Lichtimmissionen.
- Gegenüber dem Entwurf wurde zudem zum 2. Entwurf eine Wohnnutzung im SO 1 (Obergeschoss) ergänzt.