Anlage

A-4

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 zum 2. Entwurf nach § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen, Stand: Satzungsfassung August 2021

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Bebauungsplan

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

Verfahrensstand: Satzungsfassung August 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 § 4a (3) i.V.m. 3 (2) und 4 (2) BauGB

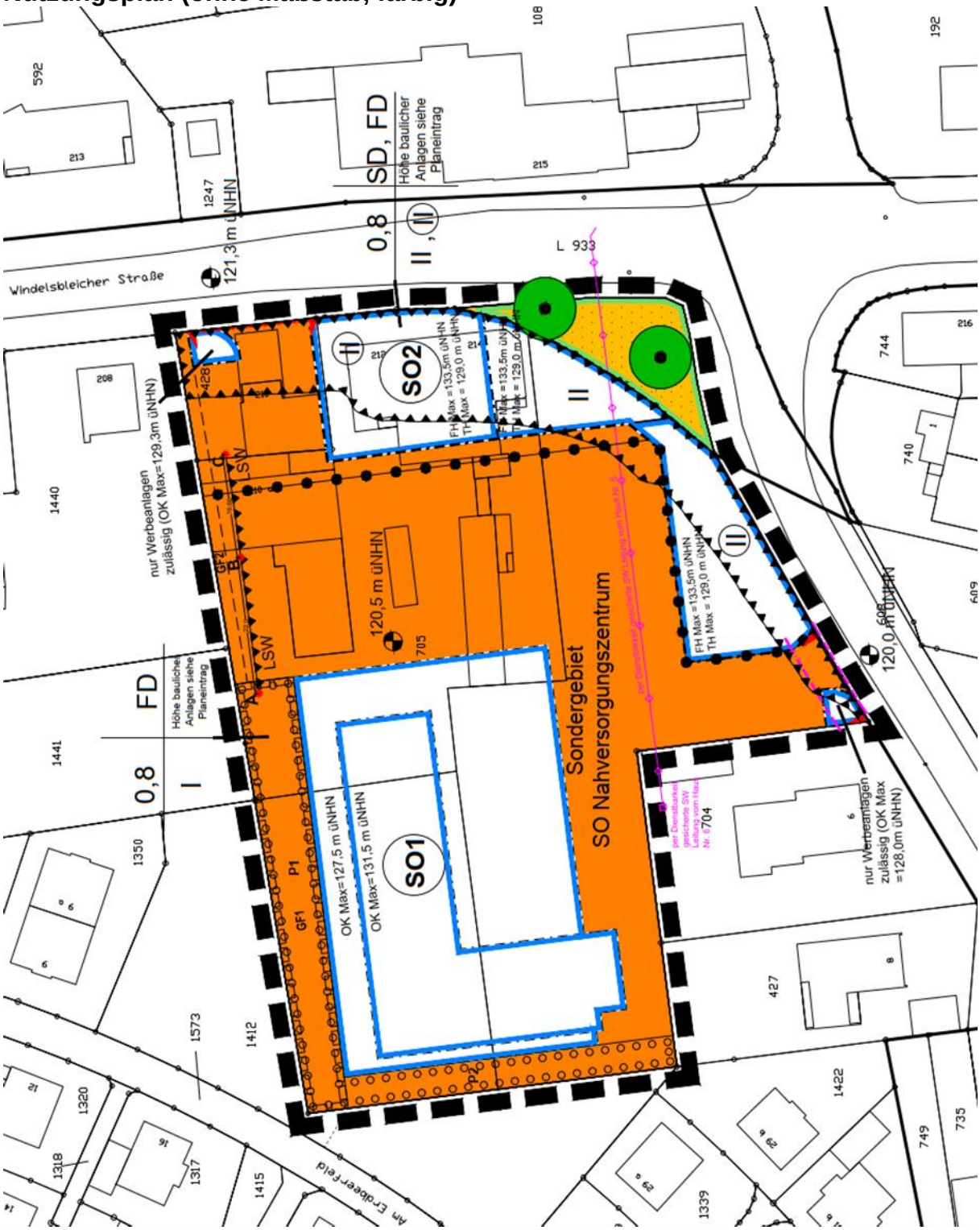
Planungsstand:

Satzungsfassung August 2021

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Entwurf, 03.03.2021

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)



Stand: Entwurf, 18.03.2021

1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

zum 2. 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 14.05.2021 bis zum 14.06.2021 stattgefunden.

Es liegen zwei schriftliche Stellungnahmen von Bürgern vor, die während der 2. Offenlage 2021 bei der Stadt Bielefeld eingegangen sind.

…….

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	14.06.2021 (Einwender 1) zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung	
	Gegen die oben genannten Änderungen, von dem ich als Eigentümer des Nachbargrundstücks Flurstück 1440 und die [redacted] betroffen ist, in deren Eigentum das benachbarte Grundstück (Flurstücks 1441). steht, erhebe ich die nachfolgenden Einwände, die unter I. die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans und unter II. die Änderung des Bebauungsplanes betreffen:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	I. Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs 3 Nr. 2 BauNVO vor, mithin eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Die im Relativsatz angesprochenen „nicht unwesentlichen Auswirkungen“ unterwerfen die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im besonderen Maße einer Verhältnismäßigkeitsprüfung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Als quantitative Orientierungsgröße hat sich in der Planungs- und Rechtsprechungspraxis unter anderem ein Umsatzverlust von 10 % bei benachbarten Unternehmen der örtlichen Nahversorgung als abwägungsrelevanter Gesichtspunkt durchgesetzt. Berücksichtigung findet dieser Gesichtspunkt in einer Stellungnahme zu Auswirkungen Rewe-Markt im C-Zentrum Bielefeld – Senne der BBE Handelsberatung GmbH Februar 2021. Als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess erscheint diese Stellungnahme aus zwei Gründen ungeeignet:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Gutachter stellt in der Auswirkungsanalyse sowie der ergänzenden Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse fest, dass mit einer Umverteilung von maximal 8 % in Bezug auf das C-Zentrum Senne zu rechnen ist.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	1. Zum einen drängt sich der Verdacht auf, dass die der betreffenden Stellungnahme zugrunde liegenden Zahlen nicht ganz aktuell sind. Als „aktuelle“ einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung legt das Gutachten für den Stadtbezirk Senne einen Wert von 0,26 m² zugrunde. Hieraus folgte, dass gegenwärtig im Stadtbezirk Verkaufsflächen der in Rede stehenden Art von 5.475,6 m² (21.060 Einwohner x 0,26 Quadratmeter pro Einwohner) zur Verfügung stehen. Da bereits der für den Edeka Markt mitgeteilte Wert von 1.500 m² im Widerspruch zu einer Mitteilung der Neuen Westfälischen Zeitung vom 15.07.2016 steht, der eine Verkaufsfläche von 1.850 m² (Differenz 23,33 %) ausweist, dürfte die Genehmigungsbehörde angehalten sein, eine eigene Prüfung der Zahlen vorzunehmen. Überdies stehen Angaben des Gutachtens „Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung im C – Zentrum Bielefeld Senne vom Juli 2019 ebenfalls im Widerspruch zu Zahlen, die von der Neuen Westfälischen veröffentlicht worden sind: 1. Aldi Discountmarkt Gütersloher Straße statt 800 m² laut Gutachten berichtet die NW vom 07.05.2018 von 1.270 m². 2. Für den Netto – Discountmarkt Windflöte weist das Gutachten 750 m² aus, während in einem am 04.12.2012 veröffentlichten Bericht der Neuen Westfälischen von 1.800 m² die Rede ist. 3.Schließlich bleibt zu überprüfen, inwieweit sich auch die übrigen bestehenden Nahversorgern mit Planungen tragen, an der Abdeckung des laut ergänzender Stellungnahme der BBE noch bestehenden Angebotsdefizites zu partizipieren.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Nach Prüfung der Bauakten werden die vom Gutachter dargestellten Verkaufsflächen bestätigt. Bei den vom Einwender angegeben Zahlen handelt es sich somit nicht um die tatsächlichen Verkaufsflächen der jeweiligen Einzelhändler. Hinsichtlich des Standortes Windflöte ergibt sich aufgrund der räumlichen Zusammenlegung des Getränkemarktes und des Nettomarktes zwar eine Änderung gegenüber dem bisher dargestellten Zustand, jedoch stellt der Gutachter hierzu fest: Der Umsatz des Nahversorgungsstandortes Windflöte ist auf ca. 3,8 Mio. € einzuschätzen. Bei der Umsatzbewertung ist die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes nur ein Anhaltspunkt, vielmehr bestimmt sich der Umsatz aus der Wettbewerbssituation und dem erreichbaren Marktgebiet (hier Stadtteil Windflöte mit ca. 4.600 Einwohnern) und der somit verfügbaren Kaufkraft. Da der Nahversorgungsstandort Windflöte keine deutlich über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung hat, ist somit auch im Rahmen der vorgenommenen Zusammenlegung von Betrieben keine deutliche Umsatzsteigerung zu erwarten. Die Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens Breipohls Hof sind angesichts dessen geringer Kaufkraftabschöpfung im Stadtteil Windflöte und der ebenfalls nur geringen Umsatzumlenkung für den in Windflöte ansässigen Netto Nahversorger (ca. 0,2 Mio. €) unverändert als städtebaulich verträglich zu bewerten. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Planungen anderer Lebensmittelmärkte müssen im Gutachten nur bei hinreichender Konkretisierung berücksichtigt werden.
	2. Die Einholung eines unabhängig ermittelten Zahlenwerkes als Grundlage des angesprochenen Abwägungsprozess ist umso wichtiger, als es sich bei dem vom Flächennutzungsplan abzuleitenden Bebauungsplan augenscheinlich um einen vorhabenbezogenen gem. § 12 BauGB handelt. Festzumachen ist dieser Augenschein an der Vorlage des auf die Interessen der Fa Rewe zugeschnittenen Bebauungsplans und dem Umstand, dass mit Arbeiten im Sinne der neuen Planung begonnen worden ist, obwohl der alte Bebauungsplan, der im Widerspruch zu diesen Arbeiten steht, noch gültig ist. Diese Arbeiten drängen den Eindruck auf, dass sie	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Stadt Bielefeld sieht keinen Anlass, an den Feststellungen des Gutachtens zu zweifeln. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. d. § 12 BauNVO. Gleichwohl ist es zulässig, die Festsetzungen an einem bestimmten Projekt zu orientieren. Im vorliegenden Fall orientiert sich die städtebauliche Konzeption aber keinesfalls allein an den Planungen des Grundstückseigentümers, sondern maßgeblich an dem Ziel der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Senne ein Nahversorgungszentrum zu schaffen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	der in § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltenen Fristenbindung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschuldet sind. Zur Wahrung des Vertrauens des Bürgers in die Integrität der Verwaltung, ist es gerade im Fall vorhabenbezogener Bebauungspläne unabdingbar, dass die Administration ihren Abwägungsprozess nicht auf der Grundlage ungeprüfter Zahlen des Vorhabenträgers durchführt.	Bereits erteilte Baugenehmigungen wurden auf Grundlage bestehender Rechtsverhältnisse erteilt. Sie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und binden die Stadt in keiner Weise in Ihrer Planungsentscheidung.
	Ein weiterer Gesichtspunkt im Rahmen der einer Abwägung zu unterwerfenden „nicht nur unwesentlichen Auswirkungen“, sind solche, welche die städtebauliche Entwicklung unter dem Gesichtspunkt der Wohnnutzung betreffen. Ihre Zulässigkeit war im 1. Änderungsentwurf, welcher in der Sitzung der Bezirksvertretung Senne vom 21.01.2021 abgelehnt worden war, noch ausgeschlossen. Da ihre Zulässigkeit aus städtebaulicher Sicht nun aber doch gewünscht ist, sieht der nunmehr zur Abstimmung vorgesehene Bebauungsplan neun Wohnungen vor, die auf das Einzelhandelsunternehmen gesetzt werden. Die Auswirkung des sonstigen Sondergebietes auf die städtebauliche Entwicklung unter dem Gesichtspunkt der Wohnnutzung muss im Rahmen des Abwägungsprozesses, welcher einer Änderung des Flächennutzungsplanes vorgeschaltet ist, berücksichtigt werden. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere, dass die aus dem Bebauungsplan ermittelte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,87 mit einer Wohnnutzung unvereinbar erscheint. Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Grundstücksgröße von 9.168,64 m², auf der Grünflächen von allein 1.169 m² vorgesehen sind. Die nach § 19 Abs 4 S. 2 BauNVO mögliche geringfügige Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 erscheint vor dem Hintergrund einer im neuen Entwurf zugelassenen Wohnnutzung ermessensfehlerhaft. Wie § 17 BauNVO zeigt, liegt die GRZ in Gebieten, die eine Wohnnutzung vorsehen, regelmäßig unter 0,8, um den Ansprüchen der Bewohner auf ein Mindestmaß an Lebensqualität Rechnung zu tragen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Wie der Einwender bereits feststellt, wurde ein ursprünglicher Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 nicht zur Satzung geführt, weil die politischen Gremien hier die Ergänzung um eine Wohnnutzung im Obergeschoss des SO 1 gewünscht haben. Diesem politischen Willen wurde mit dem 2. Entwurf Rechnung getragen. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,8 und eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis zu 0,85 fest, die zur Unterbringung der geplanten Einzelhandelsnutzung mit Ihren Nebeneinrichtungen wie Stellplätzen etc. erforderlich ist. Die Obergrenzen der BauNVO sind mit der Änderung durch das Baulandmobilisierungsgesetzt nur noch als Orientierungswerte heranzuziehen. Bereits der Orientierungswert der BauNVO für urbane Gebiete von 0,8 zeigt, dass damit in gemischtgenutzten Gebieten selbst bei vorwiegender Wohnnutzung von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann. Im vorliegenden Fall erfolgte eine städtebaulich wünschenswerte Ergänzung der Einzelhandelsnutzung durch Wohnen. Die Wohnnutzung mag dabei eingeschränkt sein, z. B. bzgl. der verfügbaren Grundstücksfreiflächen, was aber nicht für alle potenziellen Nutzer als bedeutend oder gar nachteilig angesehen werden muss. Gleichwohl kann auch ohne eine zugeordnete Gartennutzung eine ansprechende Qualität durch die Nutzung der Dachflächen des Lebensmittelmarktes als Außenwohnbereich erzielt werden. Auch sonst liegen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für eine mangelnde Wohnqualität z. B. hinsichtlich der Besonnung oder Belichtung vor. Ein Nachweis zur Einhaltung der GRZ ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
	Zu prüfen wäre überdies, inwieweit die in § 8 Abs. 2 BauO NRW enthaltene Regelung zu Kinderspielplätzen in einem solchen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist auf dem Dach des Einzelhandelsgebäudes vorgesehen und möglich. Der

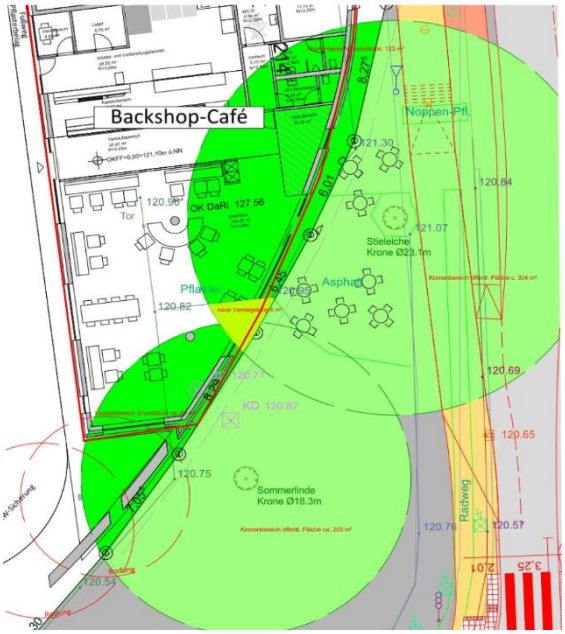
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	sonstigen Sondergebiet mit neun Wohneinheiten umgesetzt werden soll: „2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern. Der Spielplatz muss barrierefrei erreichbar sein." Eine „unmittelbare Nähe" i.S.v. § 8 Abs 2 BauO NRW ist gegeben, wenn die Spielflächen nicht mehr als 100 m von den zugehörigen Wohnungen entfernt sind und die Spielflächen ohne Überquerung von den für den Kraftfahrzeugverkehr zugelassenen Straßen erreichbar sind.	Nachweis des Kinderspielplatzes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung nicht gefolgt.**
	II. Kommt es trotz der vorgenannten Einwände zu einer Änderung des Flächennutzungsplans, aus dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan abgeleitet wird, sind die [redacted], der ich als Geschäftsführer der Verwaltungs GmbH vorstehe, als Eigentümerin des Grundstücks Flurstück 1441 und ich persönlich als Eigentümer des Grundstück Flurstück 1440 unter diversen Gesichtspunkten betroffen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof" handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan gem. § 9 BauGB, nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB.
	1) Durch die Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof" wird die nördlich angrenzenden Grundstücke Flurstück 1440 und 1441 für eine Bebauung mit Büro / Wohnbaufläche (Flurstück 1440) bzw. für eine allgemeine Wohnbebauung (Flurstück 1441) infolge erhöhter Lärmbelästigung deutlich unattraktiver: - Durch die Verlegung des öffentlichen Fuß- und Radweges an deren südliche Grundstücksgrenze ist infolge deren starker Frequentierung mit einer erhöhten Lärmbelästigung auszugehen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Da die Lärmwerte eingehalten werden, wird eine Bebauung nicht weniger attraktiv. Ebenso kann argumentiert werden, dass durch die Nachbarschaft zu einem Lebensmitteleinzelhändler die Nahversorgung optimiert und die Wohnlage damit attraktiver wird. **Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird zudem nachgewiesen, dass bei Umsetzung der festgesetzten Lärmschutzwand die erforderlichen Immissionsrichtwerte für das Wohnen eingehalten werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		Erhebliche Lärmauswirkungen eines Fußweges und relevante Reflexionen sind überdies nicht zu erwarten. Ein öffentlich genutzter Fußweg in einem Wohngebiet an der Grenze zu privaten Baugrundstücken stellt zudem regelmäßig keine Beeinträchtigung dar. Weiterhin wird das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Mischgebiet festgesetzt, wonach nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig wären.
	- Der nach dem Einwand gegen den 1. Entwurf zur Reduktion des Parkplatzlärmes vorgesehenen Lärmschutzwall erscheint aus zwei Gründen nicht ausreichend:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**.
	a) Zunächst dürften die angenommenen Schallwerte für LKW mit Kühlaggregat (92 dB(A) Schallpegelspitzen von Druckluftbremsen 115 – 120 dB(A) Handrollwagen für die Versorgung des Einzelhandels 89dB(A) Klimaanlage der Bäckerei im Nachtbetrieb zu niedrig angesetzt worden sein, ferner	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Alle Emissionsansätze stammen aus Literaturangaben: • Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz • Untersuchung der Geräuschemissionen von Lastkraftwagen sowie weiter typischen Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie • Schallpegelanalyse von Be- und Entladevorgängen mit Palettenhubwagen und beladener Paletten bei Lkw in Logistikzentren von Heroldt wie im Literaturverzeichnis zum Fachbeitrag dokumentiert. Eine Anpassung der im Gutachten angenommenen Schallwerte wird daher nicht vorgenommen.
	b) blieb die Nutzung der Müllbehälter in den Morgenstunden, die Entleerung der Müllsammelstationen der Roll oder Hubwagen für die Versorgung der Bäckerei Lüftung und Klimageräte von Optiker und Drogeriemarkt gänzlich Schallquellen der Außengastronomie bei der Fertigung des Immissionsgutachtens unberücksichtigt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die vorgenannten Nutzungen sind regelmäßig auch in Misch- und Wohngebieten zulässig. Für eine Prüfung der Lärmeinwirkungen der benannten Nebenanlagen bereits auf Ebene des Bebauungsplans besteht insofern kein Anlass. Details der Umsetzung werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.
	c) Unerklärlich bleibt schließlich, warum für die im Gutachten als erforderlich angesehene Länge des Lärmschutzwalles von 54 m in der nunmehrigen Planung auf 38 m reduziert worden ist. Wegen der Einzelheiten verweise ich auf die in der Anlage 2 überreichten Anmerkungen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die festgesetzte Lärmschutzwand hat eine Gesamtlänge von 22,0 m + 16,66 m = 38,66 m. Zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens wurde eine längere Lärmschutzwand festgesetzt, da dies nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung auch nicht notwendig ist. In der ergänzenden Stellungnahme vom 21.09.2020 wurde versehentlich noch das Maß aus einer Variantenberechnung textlich wiederge-

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		geben – im zeichnerischen Teil wurde demgegenüber bereits die nach wie vor erforderliche ca. 38 m lange Lärmschutzwand dargestellt.
	2) Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Errichtung der Lärmschutzwand von 4,90 m Höhe und eines Gebäudes von 60 m Länge und 12,5 m Höhe für die südseitige Aussicht der auf den Grundstücken geplanten Gebäude. Soweit in der Auswertung der Nachbarbeteiligung vom 07.10.2020 bis 07.11.2020 diesem Einwand mit der Begründung nicht gefolgt wurde, dass das Wohngebiet bereits heute in einer Randlage zu einem Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung läge, verkennt sie die unterschiedliche Qualität der gewerblichen Nutzung, die in den jeweiligen Normierungen von § 6 und § 11 Abs 3 Nr. 2 BauNVO ihren Ausdruck gefunden haben. Während § 6 Abs. 1 BauNVO von Gewerbebetrieben spricht, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist in § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO von „nicht nur unwesentlichen Auswirkungen“ die Rede, so dass diese Begründung eher für den erhobenen Einwand spricht als für die von der Verwaltung gezogenen Conclusio, wonach die Planung das Umfeld nicht weniger attraktiv mache.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Zum einen handelt es sich nicht um eine senkrechte 4,90 m hohe Schallschutzwand. Vielmehr ist die Wand ab einer Höhe von 3 m über Gelände in Richtung des Parkplatzes abgeschrägt, so dass ihre Höhe gegenüber dem angrenzenden Grundstück eher der einer Garage mit einem steilen Satteldach entspricht. Zudem ist die Wand ab einer Höhe von 1,25 m transparent auszuführen. Weiterhin ist die Lärmschutzwand von der Grundstücksgrenze um mindestens 3 m abgerückt, sodass die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden. Ferner sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im SO 1 lediglich bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von bis zu 7 m im EG bzw. 11 m Gesamthöhe im Breeich OG Höhe zulässig. Wobei das zulässige Obergeschoss noch einmal gegenüber den Baugrenzen des EG abgestaffelt ist. Weitergehend sind die Baugrenzen gegenüber den vorgenannten Grundstücken seitlich versetzt. Es wird zudem ein über die Anforderungen der BauO NRW zu erforderlichen Abstandsflächen hinausgehender Abstand zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Ergänzend wird zudem eine Begrünung in Form der Anpflanzfläche P1 festgesetzt. Auch kommt die Verschattungsstudie zu dem Ergebnis, dass hier keine unzulässigen Einschränkungen zu erwarten sind. Insgesamt ergibt sich somit keine unzumutbare Situation bezogen auf die nördlich angrenzenden Flurstücke.
	3) Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsführung behindert den Erschließungsweg zum Grundstück Flurstück 1441, das durch ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht gesichert ist. Aufgrund der durchgezogenen Linien, welche die Fahrbahnen auf der Windelsbleicher Straße direkt vor der Einfahrt trennen, kann das Grundstück von Bewohnern/Kunden, die aus Richtung Ortszentrum kommen, nicht mehr angefahren werden. Umgekehrt ist es abfahrenden Bewohnern/Kunden nicht möglich, links auf die Windelsbleicher Straße abzubiegen.	**Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt**, dass nach Abstimmung mit dem Amt für Verkehr die im Bericht zur verkehrstechnischen Untersuchung dargestellte Sperrfläche auf der Straße vor dem Flurstück 1440 geöffnet werden kann, sodass eine Zu- bzw. Abfahrt zu diesem Grundstück in beide Richtungen erfolgen kann. Weiterhin kann die Ausbauplanung der verkehrstechnischen Untersuchung, Anlagen 34-40, entnommen werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	4) Die Verkehrsplanung erscheint insgesamt fragwürdig vor dem Hintergrund des ihr zugrunde liegenden Zahlenmaterials. Eine amtliche Verkehrszählung aus dem Jahre 2000 wurde im Rahmen der Planung für das Baugebiet Breipohls Hof in 2004 zu Hilfe gezogen. Dessen Zahlen liegen erstaunlicherweise rund 50% über denen, die für die aktuelle Verkehrsstudie zugrunde gelegt wurden, obwohl das Baugebiet „Breipohls Hof“ etwa 1.000 neue Einwohner, damit verbunden eine engere Bustaktung erbracht hat, und zur neuen A 33 eine Autobahnzufahrt gekommen ist. Der weiteren Einzelheiten wegen verweise ich auf die Anlage 2.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Es ist grundsätzlich üblich, als Basis für Verkehrsuntersuchungen jeweils eine aktuelle Datengrundlage zu erheben. Die am Samstag, 02.03.2019, und am Donnerstag, 07.03.2019, über jeweils 24 h ermittelten Daten haben die dargestellten Verkehrsbelastungen ergeben. Im Jahr 2012 wurde das Teilstück der A33 zwischen BI-Senne und BI-Brackwede Zentrum dem Verkehr übergeben. Damit hat sich das Verkehrsnetz im Süden von Bielefeld grundlegend verändert. Der DTV (durchschnittlicher tagesverkehr) auf der Brackweder Straße hat sich von mehr als 30.000 Kfz in den Jahren 2005 und 2010 auf ca. 17.000 im Jahr 2015 nahezu halbiert. Da die Windelsbleicher Straße eine vergleichbare Lage im Netz aufweist, ist davon auszugehen, dass auch von dieser Straße Verkehr zur A33 abgeflossen ist. Es wäre sachlich falsch, auf der Basis von 20 Jahre alten Erhebungen eine Verkehrsuntersuchung aufzubauen. Insbesondere dann, wenn zwischenzeitlich (im Jahr 2012) - wie der/die Einwender/in selbst erläutert - eine neue Autobahn (A33) im Untersuchungsbereich in Betrieb genommen wurde. Durch die Inbetriebnahme der A33 haben Gutachten vor 2012 keine Gültigkeit mehr.
	5) Auch die Verschiebung der im aktuellen Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO führt zu einer Beeinträchtigung der genannten Grundstücke. Nur durch die Verschiebung der Baugrenze ist die Errichtung des geplanten Werbepylons möglich, der Werbung des auch gewerblich genutzten Grundstück 1440, wie auch die der benachbarten Edeka und Netto – Marktes unscheinbarer macht. Auch dürfte sich die Verschiebung der Baugrenze, die bislang den Wurzelbereich der an der Kreuzung Windelsbleicher Straße und Friedrichsdorfer Straße stehenden Sommerlinden und Stieleiche geschützt hat, dauerhaft als existenzielle Bedrohung der beiden Bäume erweisen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Breipohls Hof“ werden im Plangebiet erstmalig gesonderte Baugrenzen für Werbeanlagen festgesetzt. Die zulässige Höhe der Werbeanlagen im Umfeld und deren Sichtbarkeit im Verhältnis zu den hier geplanten und nach den Festsetzungen zulässigen Werbeanlagen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Aufgrund der Entfernung zum Netto-Markt (ca. 150m) sowie zum Edeka (ca. 300 m) ist von einer Beeinträchtigung oder einer störenden Häufung nicht auszugehen ist. Maßgeblich sind nach Satzungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Breipohls Hof“ die dann für den Änderungsbereich bestehenden Festsetzungen. Die vorherigen Festsetzungen werden soweit durch die neuen Festsetzungen verdrängt. Bezüglich der vorhandenen Bäume an der Windelsbleicher Straße wurden diese zum Erhalt festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass bei konkretem Bauantrag nachzuweisen ist, dass durch die konkrete Gestaltung der Bebauung der Wurzelbereich nicht geschädigt wird. Nach Prüfung durch die Stadt Bielefeld ist der Erhalt der Bäume auch bei Umsetzung einer Bebauung in den

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		nach der 1. Änderung festgesetzten Baugrenzen möglich und entsprechend der Festsetzungen auch gefordert.
	6) Als besonders gravierend stellt sich schließlich der vorzeitige Baubeginn dar, in dessen Rahmen bereits massiv gegen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes verstoßen worden ist. Ein solcher Verstoß ist die Aufgabe der bisherigen Baugrenze zu sehen. Im gesamten Planungsgebiet verläuft die Gebäudeflucht in einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Flächen. Dieser Abstand zwischen Straße und Bebauungsbeginn ist ortsteilprägend, da sie sich aus der kleinteiligen Einzelhandelsnutzung entlang der Windelsbleicher Straße entwickelt hat, für die vorgelagerte Haltebuchten elementar waren.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Bereits erteilte Baugenehmigungen wurden auf Grundlage bestehender Rechtsverhältnisse erteilt. Baugenehmigungen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. **Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**. Die Baugrenzen werden im Rahmen der 1. Änderung neu festgesetzt. Eine Ortsteilprägung kann aufgrund diverser Vor- und Rücksprünge vorhandener Gebäude im Umfeld des Plangebietes gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen nicht abgeleitet werden.
	Hotel, Eisenwarenhandel, Kohlenhandlung, Fleischer, Allkauf, Volksbank, Bezirksamt, Fahrschule etc. – sämtliche Unternehmen profitierten von den Parkflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Fläche. § 31 Abs 2 BauGB bestimmt, dass ein Abweichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur dann zuzulassen ist, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Angesichts des ortsteilprägenden Charakters der Baugrenzen kann ihre Aufhebung nur als Verstoß gegen die bisherigen Planungsgrundzüge gewertet werden. Stehen dieser vorzeitige Baubeginn mit seinen Verstößen gegen die Festsetzungen des noch gültigen Bebauungsplans im Zusammenhang mit den bereits angesprochenen Fristen des § 12 BauGB, innerhalb derer der Vorhabenträger sein Vorhaben umsetzen muss?	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Das Umfeld hat keinen Anspruch auf die Vorhaltung von Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen. Gleichwohl werden im Zuge der Planungsverwirklichung ausreichend neue Stellplätze geschaffen. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 48 „Breipohls Hof“ handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, sondern um einen Angebotsplan gem. § 9 BauGB, dieser setzt keinerlei Fristen fest.
	Anlagen: Anlage 1 - Einspruch gegen Vorzeitigen Baubeginn Anlage 2 – Einwände Anlage 3 - Einspruch gegen Sonnenstudie	
	Anlage 1: **Einspruch gegen den vorzeitigen Baubeginn und die genehmigten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans >Breipohls Hof I/S 48<**	
	Beginn der Baumaßnahmen trotz abgelehnter Bebauungsplan Änderung bzw. ohne rechtsgültigen Bebauungsplan, Überschreitung der Baugrenze um ca. 5 m, Neubau im direkten Kronenbereich erhaltenswerter Bäume	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Bereits erteilte Baugenehmigungen wurden auf Grundlage bestehender Rechtsverhältnisse erteilt. Baugenehmigungen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (also insbesondere Versiegelung, Bodenauftrag Verdichtung des Bodens sowie Schadstoffeintrag) sind Im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich der Bäume gilt der Wurzelbereich gem. DIN 18920 (Kronentraufe + 1,5m). Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, soweit sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.  	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Wie bereits beschrieben wird die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt. Diese können auch bei Festsetzung der Baugrenzen wie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 vorgesehen, erhalten werden. Zudem wird der Erhalt der Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.
	Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann „von den Festsetzungen des Bebauungsplans (…) nur befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	berührt werden (…) und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“	
	- Gemäß den Planungsgrundsätzen des vorhandenen Baugebiets wurden die Baugrenzen definiert, um die vorherrschende Bebauungsstruktur entlang der Windelsbleicher Straße aufzugreifen und fortzusetzen. Im gesamten Planungsgebiet und im weiteren Verlauf der Windelsbleicher Straße bzw. Friedrichsdorfer Straße verläuft die Gebäudeflucht in einem Abstand von rund 5 m zur öffentlichen Fläche. Zum Teil von großen Stieleichen begleitet. Ebenso wurde in dem derzeit in Planung befindlichen Bebauungsplan „Wohnen Windelsbleicher Str. 207“ ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Straße festgesetzt, was ein einheitliches Ortsbild und eine gemeinschaftliche Straßenflucht unterstreichen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt auf Grundlage der neuen Planungsziele, insb. zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion im Bereich Breipohls Hof. Auch befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes bereits vorhandene Gebäude, die ebenfalls einen geringeren Abstand als die vorgenannten 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, sodass keine einheitliche das Ortsbild prägende Struktur erkennbar ist.
	Das Gebäude mit einer angedachten 20 m² Werbung und einer zusätzlich geplanten 8 m hohen Werbepylone (ebenfalls außerhalb der vorhandenen Baugrenze) würde über die vorhandene Straßenflucht hinausragen und das Ortsbild unverhältnismäßig beeinflussen.	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**. Das im Umfeld des Plangebietes bestehende Ortsbild ist nicht in besonderer Weise schutzbedürftig. Die Zulässigkeit von entsprechenden Werbeanlagen ist daher vertretbar.
	Es wird klar von der vorhandenen baulichen Struktur, wie Sie auf allen Straßenseiten im Kreuzungsbereich vorhanden ist abgewichen. Im weiteren Verlauf der Windelsbleicher Straße wird der Abstand der Baukörper zu den öffentlichen Flächen auf rund 8 m erweitert. Ein rund 5-8 m breiter Streifen vor den Gebäudefluchten ist ortsbildprägend und durch die kleinteilige Einzelhandelsnutzung entlang der Windelsbleicher Straße entstanden. Hotel, Eisenwarenhandel, Kohlenhandlung, Fleischer, Allkauf, Volksbank Tankstelle und im weiteren Straßenverlauf Bezirksamt, Fahrschule, Friseur, Musikschule, ...	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.
	Zum anderen wurde die für diese Baumaßnahme notwendige Bebauungsplanänderung in der Bezirksvertretung am 21.01.2021 von der Gemeinde abgelehnt und durch eine Befreiung der Festsetzungen nun ermöglicht.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o. In der Bezirksvertretung am 21.01.2021 wurde die Satzungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 abgelehnt. Bereits erteilte Baugenehmigungen wurden auf Grundlage bestehender Rechtsverhältnisse erteilt und sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.
	Die Festsetzung der Baugrenze dient im Sinne eines planerischen Grundkonzepts erkennbar	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	dazu, die Grundstücksteile entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freizuhalten und zudem ein einheitliches Ortsbild herzustellen. Sie stellt einen Grundzug der Planung dar und kann somit nicht ohne die Beteiligung der Gemeinde beschlossen werden.	
	In den Randbereichen der „Windelsbleicher Straße“ und der „Friedrichsdorfer Straße“ werden Pegel ermittelt. die oberhalb der Mischgebietswerte der 16. BImSchV liegen. Teile des Wohnbestandes im Einwirkungsbereich der Windelsbleicher Straße sowie auch geplante Neubauten im Einwirkungsbereich der Kreuzung Windelsbleicher / Friedrichsdorfer Straße sind mit Straßenverkehrslärm bis zur Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung, die durch die Lärmsanierungswerte" der 16. BImSchV mit 70/60 dB(A) tags/nachts definiert wird, belastet.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Der Gutachter stellt hierzu fest, dass städtebauliche Missstände durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten sind, da die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts in keinem Fall überschritten wird.
	Die genannten Bereiche befinden sich im attraktiven Nahbereich des Senner Ortszentrums. Die eingangs der Begründung bereits erwähnte, für das gesamte Planvorhaben geltende Zielsetzung der Stärkung des Senner Ortszentrums legt bereits eine Bebauung dieser vollständig erschlossenen Flächen nahe. Dabei ist vorgesehen, die vorherrschende Bebauungsstruktur entlang der Windelsbleicher Straße aufzugreifen und fortzusetzen, die sich als eine straßenbegleitende Bauweise mit Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen darstellt. Zum anderen wird durch die straßenbegleitende Bebauung die Eingangssituation in das Baugebiet im Bereich der Windelsbleicher Straße städtebaulich gefasst und räumlich gestaltet. Dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden folgend können die Flächen zudem ohne zusätzliche Versiegelung für Erschließungsmaßnahmen entwickelt werden. Gleichzeitig wird die Wirtschaftlichkeit vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen erhöht.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o. zu den geänderten Planungszielen in Bezug auf die Nahversorgung im Stadtbezirk Senne.
	Im Kreuzungsbereich Windelsbleicher / Friedrichsdorfer Straße stellen die geplanten Neubauten das Schließen von Baulücken dar. Dies entspricht im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung dem Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die vorhandene bauliche Struktur, wie sie sich auf allen Straßenseiten im Kreuzungsbereich findet, wird aufgegriffen und damit der zentrumsnahen Ortssituation Rechnung getragen. Hier existiert bereits auf der Basis von § 34 BauGB vom Grundsatz her ein Baurecht.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**.

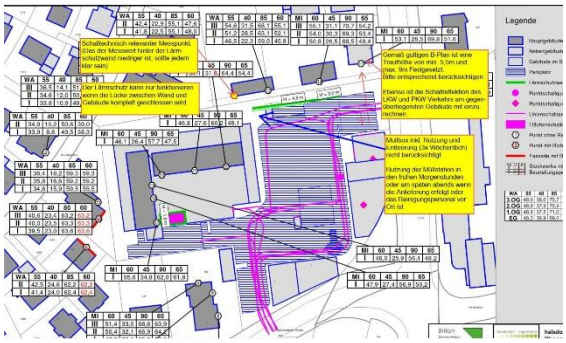
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	An der Windelsbleicher Straße (nördlich des Hauses Nr. 206) wird eine Abstandsfläche in einer Tiefe, die der der ersten Baureihe der hier bestehenden Wohnhäuser entspricht, vorgesehen. Durch diesen Abstand ist ausweislich der Ergebnisse des Schallgutachtens gewährleistet, dass auf den dann überbaubaren Flächen die Wohngebietswerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Für diese im Sinne von § 9 (1) 24 BauGB gekennzeichneten Flächen (die 1. Baureihe von den vorgenannten Straßen aus betrachtet) werden bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen Festsetzungen zum passiven (baulichen) Lärmschutz getroffen, durch welche die Einhaltung des idealen Innenschallpegels von 30 d(B(A) nachts (und damit automatisch von 40 dB(A) tags) sichergestellt ist. Darüber hinaus wurde in den besonders belasteten Bereichen eine „abweichende Bauweise" festgesetzt, d.h. hier sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. um so u.a. dem Anspruch einer lärmabschirmenden Wirkung zugunsten der rückwärtigen, privaten Außenbereiche sowie der weiteren, rückwärtigen Bebauung entsprechen zu können.	
	Bei der Überprüfung der Schallwerte wurde festgestellt, dass die Schallwerte durch die geplante Musikschule die zulässigen Grenzwerte überschreitet und weitere Maßnahmen zur Schallreduzierung notwendig sein werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Eine abschließende Prüfung findet auf Ebene der Baugenehmigung statt, da die Realisierung der Musikschule für die Verwirklichung der Planungsziele nicht zwingend erforderlich ist.
	Welche Befreiungen wurden genehmigt und was ist derzeit genehmigter Stand?	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
	---- Gemäß der Niederschrift über die Sitzung der Bezirksvertretung Senne am 21.01.2021 wurde unter Sitzungspunkt 5 - 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ für einen Teilbereich westlich der Windelsbleicher Straße, nördlich der Friedrichsdorfer Straße und südöstlich der Straße Am Erdbeerfeld und 248. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) - Abschließender Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes, Satzungsbeschluss und Beschluss über Stellungnahmen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Aufgrund der dargestellten Beschlussvorlage in der Bezirksvertretung Senne und der daran anschließenden Abstimmung mit der Verwaltung und Vertretern der Politik wurde der 2. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ erarbeitet und für die erneute Offenlage von den städtischen Gremien beschlossen. Im Ergebnis dieser Abstimmung wurde die nunmehr vorliegende Planung zur erneuten Offenlage den Trägern öffentlicher Belange sowie den städtischen Ämtern und insbesondere der Öffentlichkeit zur erneuten Einsichtnahme offengelegt und um Stellungnahme gebeten. Die Frist hierzu begann am 14.05.2021 und endete am 14.06.2021.

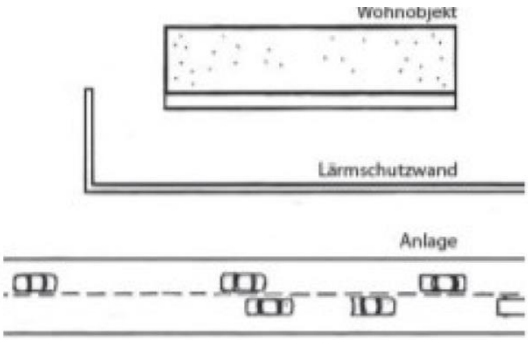
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Beratungsgrundlage: Drucksachennummer: 0283/2020-2025 - bei Stimmgleichheit mit 6 zu 6 Stimmen abgelehnt – Offene Fragen: 1. Warum wurde mit der Bebauung begonnen, wenn noch keine rechtskräftige Bebauungsplanänderung existiert? 2. Der derzeitige B-Plan hat weiterhin seine Gültigkeit. • Die Baugrenzen wurden nicht eingehalten. Gebäude wird derzeit um rund 5 m näher an die Straße gebaut. • Im Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume (Wurzelbereich gem. DIN 18920 Kronentraufe + 1,5m) wurden weitreichende Tiefbauarbeiten durchgeführt. Zudem ist dieser Bereich gem. gültigem Bebauungsplan im Kronenbereich zu entsiegeln.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.
	Anlage 2 **Gebäudekubatur / Besonnungsstudie** Derzeit ist im Nord-Östlichen Bereich des Planungsgebietes eine Wohnbebauung in offener Bauweise und einer maximalen Traufhöhe von 6 m vorgesehen. Aufgrund der versetzten Anordnung der geplanten Gebäude ist eine Weitsicht und natürliche Belichtung gegeben und ein ausreichender Lichteinfall gewährleistet. Der nun geplante Baukörper (60 m breit und 11 m hoch (+ 1,5m zusätzliche Dachaufbauten) schränkt den Ausblick der vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung in Richtung Süden und Osten erheblich ein und widerspricht den Planungsgrundsätzen des Planungsgebietes in Hinblick einer rücksichtsvollen Nachbarbebauung bezüglich Belichtung und Besonnung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im SO 1 sind lediglich bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von bis zu 7 m im Erdgeschoss bzw. 11 m Gesamthöhe im Bereich des Obergeschoss zulässig. Wobei das zulässige Obergeschoss noch einmal gegenüber den Baugrenzen des Erdgeschoss zurückgesetzt ist. Weitergehend sind die Baugrenzen gegenüber den vorgenannten Grundstücken seitlich versetzt. Es wird zudem ein über die Anforderungen der BauO NRW zu erforderlichen Abstandsflächen hinausgehender Abstand zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Ergänzend wird zudem eine Begrünung in Form der Anpflanzfläche P1 festgesetzt. Ferner wird im Rahmen der Besonnungsstudie nachgewiesen, dass eine ausreichende natürliche Besonnung auch bei der nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ zulässigen Bebauung gesichert sind. Um dies zu gewährleisten ist eine Staffelung des Gebäudes in Richtung Norden vorgesehen, sodass die nach den Festsetzungen zulässigen höheren Gebäudeteile ca. 12,50 m vor der Grundstücksgrenze enden und ab dort nur noch eine niedrigere Bebauung mit einer Höhe von bis zu 127,5 m üNHN zulässig ist – die wiederum ca. 7 m vor der angrenzen-

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		den Grundstücksgrenze endet. Die Überschreitungsmöglichkeiten hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen für haustechnische Anlagen sind derart festgesetzt, dass bei einer zulässigen Höhe von bis zu 1,5 m auch ein Rücksprung gegenüber der Außenfassade um dasselbe Maß erforderlich wird.
	Art des Vorhabens und Planungsziel *Ausgehend von einer städtebaulichen Rahmenplanung ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, dessen Planungsgrundsätze in Kapitel 6.4 der Begründung umfassend dargestellt sind.* *Als Erweiterung der bestehenden Bebauung an der Windelsbleicher bzw. der Friedrichsdorfer Straße sollen im Plangebiet ca. 350 Wohnungen (Einzel- / Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau) neu entstehen. Grundsätzliches Ziel ist dabei:* • *weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder zu erreichen und* • *dabei die Nachbarbebauung hinsichtlich Belichtung und Besonnung sowie* • *unter Wahrung verbindender Elemente im Bereich von städtebaulichen Zusammenhängen sowie im öffentlichen Raum zu berücksichtigen.*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Der Einwender stellt die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ dar. Im Gegensatz hierzu werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes anderweitige Planungsziele verfolgt: - langfristige Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk Senne. - Neubebauung und Neuerschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. - Planungsgrundsatz „Erhalt, Umbau, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“. - Verzicht auf Neuausweisungen neuer Bauflächen im Außenbereich. - Verhinderung von potenziellen Brachen von nicht mehr nachnutzbarer Bauflächen.
	Die im Anhang beigefügte Sonnenstudie verdeutlicht, dass eine gemäß DIN 5034 ausreichende Tageslichtbeleuchtung im Erdgeschoss nicht erfüllt werden kann und erheblich Maße gegen die Planungsgrundsätze des vorhandenen Baugebietes verstößt. 	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen**. Maßgeblich für die Beurteilung der Besonnung ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ dargelegt, die neuere DIN EN 17037. Maßgeblich für die Bewertung ist hiernach ein Stichtag im Zeitraum 01. Februar bis 21. März. Der gewählte Stichtag befindet sich innerhalb dieses Zeitraums. Im Ergebnis der Besonnungsstudie wird eine ausreichende Besonnung für die nächstgelegene nördlich angrenzende Wohnbebauung nachgewiesen. Dem Unionsrecht kommt gegenüber dem nationalen Recht der Mitgliedstaaten grundsätzlich der Vorrang zu; dies ergibt sich auch aus der Rechtsprechung, d.h. unionsrechtswidrige Regelungen des nationalen Rechts bleiben ohne Anwendung. Weiterhin sind DIN-Normen – national und europäisch – privatrechtliche Regelungen mit Empfehlungscharakter.
	Schallschutzgutachten In dem vorgelegten Schallgutachten von dem Büro Brilon, Bondzio, Wieser vom 21.09.2020 S. 4 sind klar definierte Mindestvorgaben bezüglich der Lärmschutzwand definiert worden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Generell bezieht sich die Prüfung im Rahmen des Gutachters auf die grund-

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	In dem aktuell vorgelegten Gutachten vom 15. März 2021 werden die festgelegten Mindestanforderungen nicht berücksichtigt.	sätzliche Genehmigungsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes im festgesetzten Sondergebiet. Details der Umsetzung werden im Genehmigungsverfahren abschließend geregelt.
	erforderliche Minderungsmaßnahmen Für die Einhaltung der IRW auf dem Flurstück 1440 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3m auf einer Länge von insgesamt 54 m erforderlich. Auf einem 30 m langen westlichen Abschnitt ist ein um 30° gegenüber der Senkrechten abgewinkelter Aufsatz mit einer Höhe von 2,20 m erforderlich. Somit ergibt sich auf diesem Abschnitt eine Gesamthöhe von 4,9m. Die Wand muss ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und Fugenfrei hergestellt werden. Besondere absorbierende Eigenschaften der Oberfläche sind nicht erforderlich. (Quelle: Schallgutachten Brilon Bondzio Weiser 21.09.2020 siehe Anhang)	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Durch die Anpassung der Planung wurde auch eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich, bzw. eine Integration der bisher als ergänzende Stellungnahme vorliegenden Ausarbeitung in eine gesamtheitliche schalltechnische Untersuchung. Nach Prüfung und Ermittlung der erforderlichen Länge der Lärmschutzwand sowie deren Höhe wurde bereits im Rahmen der Nachbeteiligung vom 07.10.2020 bis zum 07.11.2020 eine der aktuellen Lärmschutzwand entsprechende Festsetzung getroffen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz sind zudem alle erforderlichen Emittenten, wie auch Lieferfahrten berücksichtigt. In der ergänzenden Stellungnahme vom 21.09.2020 wurde für die Lärmschutzwand versehentlich noch ein Maß aus einer Variantenberechnung textlich wiedergegeben – im zeichnerischen Teil wurde demgegenüber bereits die nach wie vor erforderliche ca. 38 m lange Lärmschutzwand dargestellt.
	Gemäß Schallgutachten ist eine Nachtanlieferung ohne die Überschreitung der Grenzwerte nicht möglich und ist in den textlichen Festsetzungen festzuhalten.	**Der Anregung wird nicht gefolgt**. Der Bebauungsplan regelt die zulässige Nutzung des festgesetzten Sondergebietes für den Einzelhandel. Die Frage, ob und in welchem Umfang eine Nachtanlieferung möglich ist, wird im Genehmigungsverfahren geklärt. Maßgeblich für die Beurteilung ist die TA Lärm.
	Ausreichender Schallschutz ist Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Insbesondere sollte der Schall bereits bei der Entstehung verringert werden. Voraussetzung für eine ausreichende Lärmvorsorge ist die Beachtung allgemein schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren der Aufstellung der Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan). Nachträglich lassen sich wirksame Schallschutzmaßnahmen nur schwer und hohem Aufwand durchführen.	**Der Anregung wird bereits insofern gefolgt**, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Schalltechnisches Gutachten erstellt wurde. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird eine Lärmschutzwand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Fuß-/Radweg Fußweg direkt an Südlicher Grundstücksgrenze. Im gesamten Baugebiet ist eine Fußwegbreite von 4 m vorgesehen, um einen Ausreichend großen Abstand zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten und gut einsehbare öffentliche Bereiche zu schaffen. Durch den gewahrten Mindestabstand und einer begleitenden Bepflanzung wird der Schallpegel um einiges gemindert. In dem neuen Plangebiet wurde auf eine weite Einfassung verzichtet und entgegen der ursprünglichen Festsetzung an die Grundstücksgrenze versetzt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Ein öffentlich genutzter Fußweg in einem Wohngebiet an der Grenze zu privaten Baugrundstücken stellt regelmäßig keine Beeinträchtigung dar. Erhebliche Lärmauswirkungen eines Fußweges und relevante Reflexionen sind nicht zu erwarten. Der Fuß- und Radweg wird zudem bewusst nördlich der Lärmschutzwand geführt. Die Wirkung der Lärmschutzwand ist optimiert, je näher die Wand an der maßgeblichen Lärmquelle (hier Parkplatz) positioniert wird.
	Bei den Abständen der überbaubaren Flächen wurde im Bereich der Haupterschließungsstraßen ein Abstand von 5,00 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und möglicher Bebauung festgelegt, im Bereich der Wohnstraßen und anderen öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 4,00 m. *Damit wurde ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Breite des öffentlichen Straßenraumes und den unbebauten straßenbegleitenden Flächen hergestellt (Vorgartenfläche).* Quelle: Begründung „Bebauungsplan Nr. I/S 48 Breipohls Hof“	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Der Einwender zitiert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“.
	Aufgrund der Verlegung des Fuß-/Radweges im Zuge einer Nutzungsänderung ist der Nachweis zu führen, dass eine Verlegung keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung haben wird.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.
	Da es sich hier um einen Privaten zu Teil gewerblich genutzten Weg handelt (größtenteils Besucherverkehr) ist hier ebenso wie auf dem restlichen Grundstück die TA-Lärm einzuhalten.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen** Im Wesentlichen wird der Fußweg voraussichtlich als öffentlich zugängliche Wegeverbindung zwischen den Straßen am Erdbeerfeld und der Windelsbleicher Straße genutzt werden.
	Lärmschutzwand:	
	In der abgebildeten Form ist die Lärmschutzwand nicht wirksam. Solange eine Sichtachse zwischen Lärmquelle und Empfänger besteht, existiert kein Lärmschutz.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die Festsetzung der Lärmschutzwand erfolgt im nach den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung erforderlichen Maß.
	Voraussetzung für eine ausreichende Schalldämmung einer Lärmschutzwand ist, dass die Wand möglichst keine Öffnungen enthält, durch die Schall dringen kann. Das von dem Ingenieurbüro vorgelegte Gutachten, mittlerweile in der 3. Fassung, weist weiterhin Defizite in der Planung eines wirksamen Lärmschutzes auf.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „ist auf der vollen Länge eine Lärmschutzwand zu errichten“. Öffnungen sind nicht vorgesehen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Die zuständige Behörde wird gebeten die Gutachten intensiv zu prüfen und ggf. externe Ingenieure hinzuzuziehen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die zuständige Behörde wurde im Verfahren beteiligt. Die Stadt Bielefeld sieht keinen Anlass an den Feststellungen des Gutachters zu zweifeln.
	Bevor der vorhabenbezogene Bebauungsplan Änderung in Kraft tritt, wird um eine erneute Offenlegung der überarbeiteten Pläne gebeten, um der Öffentlichkeit und der betroffenen Nachbarn die Möglichkeit einzuräumen, die überarbeiteten Pläne zu sichten und im Bedarfsfall Stellung zu nehmen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die bereits angepasste Planung wurde der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten Offenlage in der Zeit zwischen dem 14.05.2021 und dem 14.06.2021 öffentlich ausgelegt.
		
	[Bildkommentar 1: Schalltechnisch relevanter Messpunkt. (Das der Messwert hinter der Lärmschutzwand niedriger ist, sollte jedem klar sein)	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die Lage, Länge und Höhe der Lärmschutzwand sind Ergebnis der Berechnungen durch den Fachgutachter.
	Bildkommentar 2: Der Lärmschutz kann nur funktionieren, wenn die Lücke zwischen Wand und Gebäude komplett geschlossen wird.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.
	Bildkommentar 3: Gemäß gültigen B-Plan ist eine Traufhöhe von min. 5,5 m und max. 9 m festgesetzt. Bitte entsprechend berücksichtigen. Ebenso ist die Schallreflektion des LKW und PKW Verkehrs am gegenüberliegenden Gebäude mit einzurechnen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Das dreidimensionale Berechnungsmodell wurde entsprechend den vorliegenden Planunterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung modelliert. Reflexionen sind in der Ausbreitungsberechnung nach DIN-ISO 9613-2 selbstverständlich berücksichtigt.
	Bildkommentar 4: Müllbox inkl. Nutzung und Entleerung (3x wöchentlich) nicht berücksichtigt Nutzung der Müllstation in den frühen Morgenstunden oder am späten Abend, wenn die Lieferung erfolgt oder das Reinigungspersonal vor Ort ist.]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o. Die Fragestellung kann im Genehmigungsverfahren abschließend geregelt werden und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
	Seitlicher Schalleinfall verhindern Damme, Wände und ähnliche Maßnahmen müssen so lang sein, dass kein erheblicher Lärm seitwärts über die nicht abgeschirmten Straßenabschnitte einfällt. Dies kann teilweise	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.

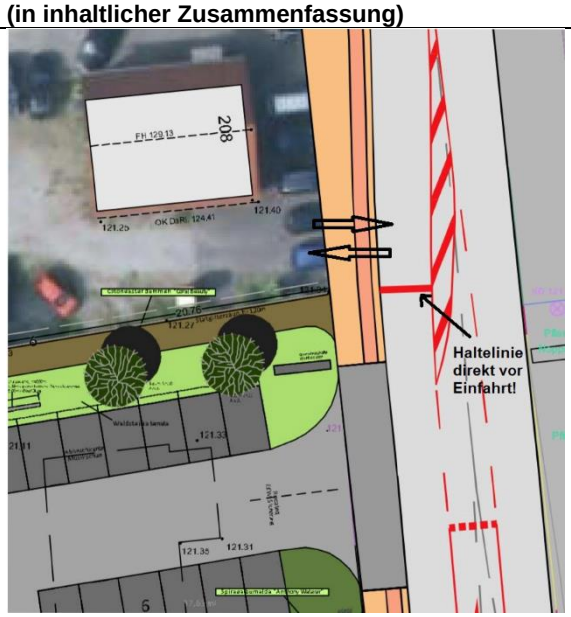
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	verhindert werden, indem die Wand an der seitlichen Grundstücksgrenze (zum Gebäude hin) verlängert wird (siehe Grafik). Lärmhindernisse müssen durchgehend schalldicht sein. Jegliche Lücken, Öffnungen oder undichte Stellen beeinträchtigen die Wirkung erheblich. Die Öffnung zwischen Wandfuß und (allenfalls unebenem) Terrain wird mit einem dicht anschließenden Stellriemen oder Betonriegel geschlossen.  **Müllsammelstation direkt an Grenze:** Müll wird früh morgens von der Reinigung oder spät Abend nach Ladenschließung entsorgt und führt demnach zu erhöhten Lärmpegeln. Zumeist bedienen sich größere Verbrauchermärkte Pressmulden, die wiederum mit einem Schallpegel von rund 80 dB(A) und Betriebszeiten von 06-22 Uhr anzunehmen sind. Aufgrund der großen Verkaufsfläche, den Wohnungen und den anliegenden Geschäften ist mit einer starken Frequentierung, verkürzten Entleerungsintervallen und starker Lärmbelästigung zu rechnen. Müllfahrzeug in den Morgenstunden und das Bewegen und Entleeren mehrerer Müllbehälter sind in dem vorliegenden Schallgutachten nicht berücksichtigt Abbildung 5: Lärmschutzwand zum Schutz der Flurstücke 1440 und 1441 [Bildkommentar 1: Da eine grafische Darstellung möglich zu sein scheint, wäre an dieser Stelle eine horizontale Darstellung der Schallausbreitung hilfreich (inkl. Müllbox und Entleerung)]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o. Die Fragestellung kann im Genehmigungsverfahren abschließend geregelt werden und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, da keine Müllstandorte im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese können je nach Entwurf z.B. auch innerhalb von Gebäuden realisiert werden. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Bei der vertikalen Darstellung geht es gerade darum, den Schallverlauf auf der Fassade einer potentiellen Bebauung auf dem Nachbargrundstück abzubilden. Gewählt wurde seitens des Fachgutachters derjenige Immissionsort mit der höchsten rechnerisch ermittelten Belastung.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Fehlende Messpunkte An dem Gebäude Windelsbleicher Str. ist der Messpunkt 11 – um eine dem Bebauungsplan angepasste Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse zu erweitern.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der beigefügten Grafik (s.u.) ist zu entnehmen, dass im Planfall an sämtlichen potenziellen Immissionsorten an den Fassaden die Richtwerte eingehalten werden (grün / gelb markiert). Bei der vorhandenen Bebauung wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die tatsächliche Gebäudehöhe in Ansatz gebracht. Gemäß Anlage zur TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte […] a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989; b) bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt, werden dürfen […]. Insofern werden die maßgeblichen Immissionsorte im Gutachten abgebildet.
	Der Messpunkt 13 – hinter der Lärmschutzwand ist so zu wählen, dass der maximal annehmbare Schallwert erfasst wird und nicht wie derzeit der Messpunkt mit den geringstmöglichen Schalleinwirkungen. Der weitere Messpunkt ist in der 3. Etage an der Äußeren Nord-Westlichen Gebäudekante zu setzen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Der gewählte Immissionsort entspricht demjenigen, an welchem ohne Lärmschutzwand eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten wäre. Dort, wo bereits ohne Lärmschutzwand eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht gegeben ist, erübrigt sich eine Darstellung mit Lärmschutzwand insofern.
	Ebenso verhält es sich mit dem Messpunkt 14 – dieser ist ebenfalls an die nordöstliche Gebäudekante zu versetzen, um die Schallauswirkungen des Lieferverkehrs außerhalb der Lärmschutzwand zu erfassen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Durch die Anpassung der Planung wurde auch eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforder-

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Entgegen dem vorliegendem Schallgutachten vom 21.09.2020 wurde die Lärmschutzwand schließlich von zuvor erforderlichen 54 m auf ca. 36 m gekürzt. Um den Nachweis zu erbringen, dass die vorgenommene Kürzung sich nicht negativ auf den Schallschutz auswirkt, sollten alle auswirkungsrelevanten Punkte mit erfasst werden.	lich, bzw. eine Integration der bisher als ergänzende Stellungnahme vorliegenden Ausarbeitung in eine gesamtheitliche schalltechnische Untersuchung. Nach Prüfung und Ermittlung der erforderlichen Länge der Lärmschutzwand sowie deren Höhe wurde bereits im Rahmen der Nachbeteiligung vom 07.10.2020 bis zum 07.11.2020 eine der aktuellen Lärmschutzwand entsprechende Festsetzung getroffen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz sind zudem alle erforderlichen Emittenten, wie auch Lieferfahrten berücksichtigt. In der ergänzenden Stellungnahme vom 21.09.2020 wurde für die Lärmschutzwand versehentlich noch das Maß aus einer Variantenberechnung textlich wiedergegeben – im zeichnerischen Teil wurde demgegenüber bereits die nach wie vor erforderliche ca. 38 m lange Lärmschutzmauer dargestellt.
	Einhausung Einkaufsbox Die angenommen Schallwerteminderung durch eine Einhausung der Einkaufsbox um 6 dB ist nicht belegt und es existieren keine Vergleichswerte.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die Minderung der Schallleistung um 6 dB ergibt sich aus der DIN-EN 12354-4 zur Berücksichtigung einer diffusen Schallausbreitung. Alternativ wäre auch der Einsatz von Einkaufswagen mit Kunststoffkorb denkbar. Diese sind mit 66 dB(A) um 6 dB(A) leiser als EKW mit Drahtkorb. Aber auch dann wäre beim Einsatz einer hochwertigen Einhausung ein Abzug für die diffuse Schallausbreitung angebracht.
	Die Werte sind durch ein Gutachten nachzuweisen oder die bereits in der Berechnung vom 07.08.2019 gewählten Werte in der Veröffentlichung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (2005) für das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen mit Metallkorb zu wählen. Ein Schallleistungspegel von 72 dB(A) je Vorgang und Stunde und einem entsprechenden Pegelspektrum. Bei der Anzahl der Schallereignisse, sind neben den angenommenen 80% Kunden-PKW noch die Anteile der Fuß + Radfahrer und die Fahrgäste des ÖPNV zu Berücksichtigen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die Berücksichtigung der vollen Schallleistung von 72 dB(A) würde verkennen, dass beim Neubau von vergleichbaren Märkten heutzutage immer eine hochwertige Einhausung der EKW-Sammelanlage vorgenommen wird. Die Annahme von 80% entspricht Erfahrungswerten des Gutachters, dass nicht jeder Kunde einen Einkaufswagen nutzt, weil nicht jeder Kunde einen entsprechend großen Einkauf tätigt. Kunden, die zu Fuß oder mit dem Rad kommen, bringen in der Regel einen Korb oder vergleichbares Behältnis mit und nutzen ebenfalls nur in wenigen Fällen Einkaufswagen, weil der Umfang des Einkaufs nicht so groß ist, dass ein Einkaufswagen erforderlich ist.
	Es wurde berücksichtigt. dass die Einkaufswagenboxen eine Überdachung aus Glaselementen auf einer Stahlkonstruktion erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zum Einsatz	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Einwender zitiert aus der schalltechnischen Untersuchung. Insofern

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	kommenden Materialien eine abschirmende Wirkung aufweisen. Je nach verwendeter Glasdicke beträgt das Schalldämm-Maß zwischen 29 und 34 dB. *Es wird unterstellt, dass die bei jedem Vorgang erzeugte Schallleistung von 72 dB(A) an den schallharten Seltenwänden reflektiert wird, sodass sich ein diffuser Innenschallpegel von 72 dB(A) einstellt. Beim Übergang nach Außen ist nach DIN-EN 12354-4:2000 ein Diffusitätsterm Cd = -6 dB anzusetzen. Die Schallleistung der Öffnung der Einkaufswagenboxen ergibt sich somit zu* *Lw' = Li + Cd = 72 – 6 = 66 dB(A) je Öffnungsfläche* *Zur Berücksichtigung von Pegelspitzen wurde ein Wert von 106 dB(A) als Spitzenschallleitsung angesetzt.* *Der berechnete Schallleistungspegel Lw für die EKW-Boxen Ist In der Anlage 1 wiederzufinden.*	findet sich hier auch die Herleitung der „-6 dB“.
	Schallwerte: Die Angenommenen Schallwerte sind sehr niedrig angesetzt und in der Ausführung kaum zu realisieren, bzw. wurden zahlreiche Schallquellen nicht berücksichtigt. Da an vielen Punkten die maximalen Grenzwerte nur knapp eingehalten werden sind sämtliche Werte zu überprüfen und die Auflistung entsprechend zu ergänzen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Das Gutachten dient dem Nachweis, dass das im Sondergebiet geplante Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Darüber hinaus wurde vorsorglich eine Lärmschutzeinrichtung zum Schutz der Nachbarbebauung und der bisher unbebauten Grundstücksteile festgesetzt. Die abschließende Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das konkrete Vorhaben kann auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen.
	- Wärmepumpe einer Bäckerei mit angrenzendem Café mit 100 Sitzplätzen - 53dB(A)?? Bei einer Gastraumgröße von 150 m² für etwa 30 - 40 Personen und einer Abluftanlage mit ca. 2000 m³/h in der Küche, ergibt sich eine benötigte Abluftleistung von etwa 3500 m³/h. Für den Gastraum errechnet sich bei einem 10-fachen stündlichen Wechsel eine benötigte Leistung von 1500 m³/h. Die Zuluft müsste dann in Höhe von insgesamt 3850 m³/h zugeführt werden. Diese 3850 m³/h müssen dann z. B. mithilfe eines Heizregisters erwärmt bzw. mit einem Verdichter im Sommer gekühlt werden. - Bei der Bäckerei ist eine Klimaanlage zu berücksichtigen Nachtbetrieb / min. 57 dB(A) - LKW mit Kühlaggregat (REWE, Bäcker) Schallpegel - angenommen 92 dB(A) / 97 dB(A) - Lüftungsgerät Musikschule 44,5 dB(A) 72-74 dB(A) (Fenster müssen während des Unterrichts geschlossen bleiben und die Lüftungsanlage entsprechend zu dimensionieren)	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Alle Emissionsansätze stammen aus Literaturangaben: • Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz • Untersuchung der Geräuschemissionen von Lastkraftwagen sowie weiter typischen Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie • Schallpegelanalyse von Be- und Entladevorgängen mit Palettenhubwagen und beladener Paletten bei Lkw in Logistikzentren von Heroldt wie im Literaturverzeichnis zum Fachbeitrag dokumentiert. Eine Anpassung der im Gutachten angenommenen Schallwerte wird daher nicht vorgenommen. Details zur Umsetzung der Planung können im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	- Schallpegelspitzen von Druckluftbremsen angenommen 108 dB(A) / 115-120 dB(A) - Nutzung der Müllbehälter in den Morgenstunden bei Anlieferung und in den späten Abendstunden, wenn gereinigt wird. - regelmäßige Müllentleerung der Müllsammelstation (3x Wöchentlich) mit mehreren Behältern LW 102db(A) Kl 9 dB(A) - Papierpresse betrieb 6-22 Uhr LWA 80 dB(A) Container Papier 104 dB(A) - Entladung beim Bäcker über Rollwagen oder Hubwagen auf gepflasterter Fläche 89db(A) - Einzelhandel Entladung mit Handrollwagen 89 dB(A) - Optiker, Drogeriemarkt, Sparkasse oder weitere Geschäfte benötigen ebenfalls Lüftungen/Klimageräte - Spielplatz für die 9 Wohnungen muss ebenfalls als Schallquelle berücksichtigt werden - Außengastronomie wurde nicht berücksichtigt - PKW der Wohnnutzung ausschließlich von der Friedrichsdorfer Str. berücksichtigt? Der Verkehr ist gleichmäßig aufzuteilen, da die Verkehrsanbindung an die Innenstadt über die Windelsbleicher Str. führt …	
	Aufgrund der Vielzahl von abweichenden, fehlenden Werten bitte ich Sie die Daten durch eine Gutachterliche Prüfung validieren zu lassen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt**. S.o.
	Bezüglich der Abfahrt der PKW im Bereich des geplanten Einkaufzentrums mit rund 4.080 m² Verkaufsfläche, Sparkasse, 9 Wohneinheiten, einer Musikschule die bis 22 geöffnet haben wird und einem Zentralen Parkplatz sind die Fahrzeugbewegungen in der Zeit von 22.00 bis 23.00 Uhr höher anzusetzen. Ebenso die Anlieferung in den frühen Morgenstunden Bäckerei, Rewe, evtl. Drogeriemarkt, Müllabfuhr mit einzuberechnen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt**. S.o. Die Fragestellung kann abschließend im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.
	Verkehrsführung:	
	Durch die derzeitig geplante Verkehrsführung wird die Einfahrt zu den Grundstücken in dem weiteren Verlauf der Windelsbleicher Straße eingeschränkt. Abbiegespur direkt vor Zufahrt zum Grundstück. Anwohner und Kunden aus Richtung Ortszentrum können das Grundstück nicht mehr anfahren.	**Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt**, dass nach Abstimmung mit dem Amt für Verkehr die im Bericht zur verkehrstechnischen Untersuchung dargestellte Sperrfläche auf der Straße vor dem Flurstück 1440 geöffnet werden kann, sodass eine Zu- bzw. Abfahrt zu diesem Grundstück in beide Richtungen erfolgen kann. Dies wird in einem Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor geregelt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	 [Bildkommentar 1: Haltelinie direkt vor der Einfahrt!]	S.o.
	Verkehrstechnische Untersuchung vom 31.07.2019 und vom 19.03.2021	Maßgeblich für die vorliegende Planung zum 2. Entwurf ist die verkehrstechnische Untersuchung vom 19.03.2021, da hier auch die durch Fortschreibung der Planung erforderlichen Anpassungen, u.a. Wohnnutzung, erfolgt sind.
	KFZ-annahmen fehlerhaft In der Begründung des Baugebietes Breipohls Hof wurde bei der Aufstellung 2004 eine Verkehrsbelastung aus einer amtlichen Verkehrszählung des Jahres 2000 erstellt. Sie wurde vom Gutachter pauschal um 20 % erhöht, damit die Ergebnisse der Untersuchung angesichts voraussichtlich steigender Verkehrsmengen auch mittelfristig Bestand haben können. *KFZ-Lärm* *Die zu Grunde gelegten. für das Plangebiet relevanten Verkehrsbelastungsdaten entstammen den amtlichen Verkehrszählungen des Jahres 2000. Sie wurden vom Gutachter pauschal um 20 % erhöht, damit die Ergebnisse der Untersuchung angesichts voraussichtlich steigender Verkehrsmengen auch mittelfristig Bestand haben können.* *Als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) wurden somit folgende Werte angesetzt:* *- Landesstraße L 933 „Windelsbleicher Straße" -südlich der L 934: 13.414 KFZI24 h* *- Landesstraße L 933 „.Windelsbleicher Straße"* *- nördlich der L 934: 12.370 KFZ/24 h* *- Landstraße L 934 „Friedrichsdorfer Straße“: 7.942 KFZIZ4 h*	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die Verkehrsmengen wurden im Rahmen einer Knotenstromberechnung am Knotenpunkt Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße / Am Waldbad an den Tagen 02.03.2019 sowie 07.03.2019 jeweils zwischen 00:00 und 24:00 Uhr, getrennt nach Verkehrsarten und in 15 Min. Intervallen, erfasst. Weiterhin wurden zur Ermittlung des Prognose-Nullfalls für das Zieljahr 2030 folgende Verkehrszunahmen prognostiziert: - Windelsbleicher Straße +9%, - Friedrichsdorfer Straße -35%, - Am Waldbad -9%. Weiterhin wurden zur Ermittlung des Prognose-Falls die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Verkehre zu dem Prognose-Nullfall hinzu addiert. Die verkehrstechnische Untersuchung lag im Verfahren auch den zuständigen Behörden zur Stellungnahme vor. Die Ermittlung der Verkehrsmengen wurde nicht beanstandet. Gemäß Gutachter wurde die Berechnung der durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen zudem un-

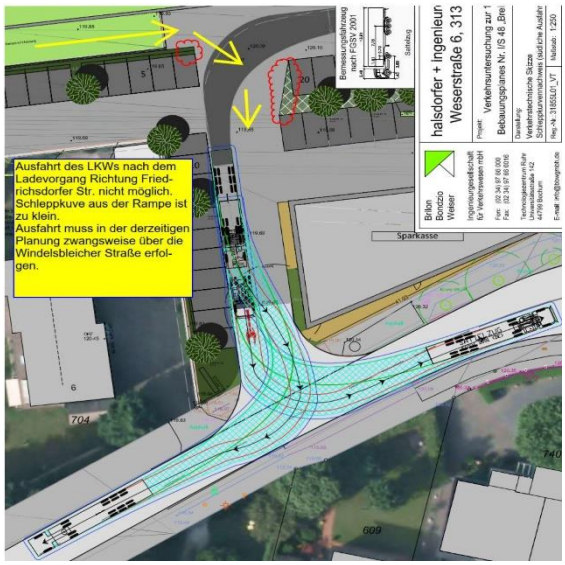
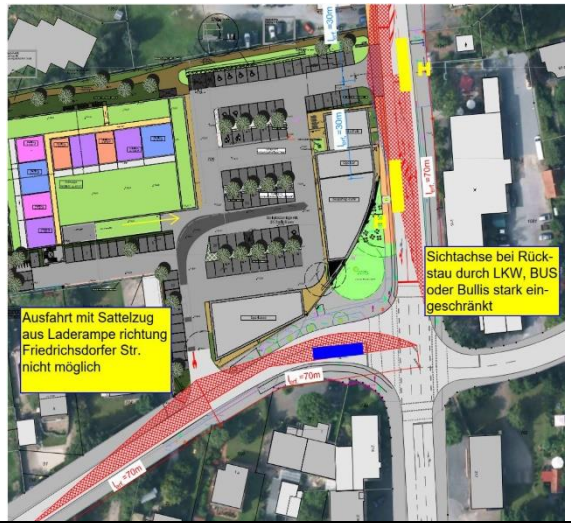
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) wurden somit folgende Werte angesetzt: (Stand 2004) (Stand 2019) *- Landesstraße L 933 „Windelsbleicher Straße“* *- südlich der L 934: 13.414 KFZ/24h 8.900KFZ/24h (-50,72%)* *- Landesstraße L 933 „Windelsbleicher Straße“* *- nördlich der L 934: 12.370 KFZ/24h 10.800 KFZ/24h (-14.54%)* *- Landstraße L 934 „Friedrichsdorfer Straße“: 7.942 KFZ/24h 4.800 KFZ/24h (-65,46%)* 20 Jahre später hat der Verkehr um die Hälfte abgenommen, obwohl 2 große Baugebiete, engere Bustakte, ca. 2000 neue Anwohner hinzugekommen sind. An 2 Messtagen (Samstag, 02.03.2019 vor Karneval und am Donnerstag, 07.03.2019 nach Aschermittwoch) folgende als Basis festgesetzte Werte ermittelt. (in Rot angehängten Werte) Wir bitten die Daten zu Überprüfen und eine amtliche Verkehrszählung zu erstellen. **Spitzenbelastung an verkehrsstarken Wochentagen** Für die nach TA Lärm zu beurteilende schalltechnisch „ungünstige Situation“ (an einem verkaufsstarken Wochentag vor einem Feiertag) ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen und ein Zuschlag von min. 10 % zu berücksichtigen.	ter Berücksichtigung veröffentlichter Kennwerte bzw. eigener Erfahrungswerte durchgeführt. Es handelt sich bei den veröffentlichten Kennziffern um bundesweit anerkannte Werte, die in aktuellster und gültiger Fassung im Programm „Ver_Bau: Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung vorliegen. Außerdem werden Erkenntnisse aus einer Haushaltsbefragung zur Mobilität in Bielefeld berücksichtigt. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die Termine der Verkehrserhebung waren mit der Stadt Bielefeld abgestimmt. Der Donnerstag entspricht dabei als sogenannter Normalwerktag den Vorgaben des Regelwerks. Der Samstag wurde berücksichtigt, um die erfahrungsgemäß andere tageszeitliche Verteilung an diesem Wochentag zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Samstag vor Karneval und der Donnerstag nach Aschermittwoch durchaus als repräsentativ angesehen werden können, da der Einfluss von Karneval in Bielefeld gering ist. **Der Anregung wird nicht gefolgt**. S.o. Die zuständigen Behörden sind in das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ eingebunden. Eine Beanstandung der Verkehrsuntersuchung, insbesondere der gewählten Stichtage liegt nicht vor. **Der Anregung wird nicht gefolgt**. Gemäß Gutachter wurde die Berechnung der durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen unter Berücksichtigung veröffentlichter Kennwerte bzw. eigener Erfahrungswerte durchgeführt. Es handelt sich bei den veröffentlichten Kennziffern um bundesweit anerkannte Werte, die in aktuellster und gültiger Fassung im Programm „Ver_Bau: Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung vorliegen. Außerdem werden Erkenntnisse aus einer Haushaltsbefragung zur Mobilität in Bielefeld berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Parkflächen im Eingangsbereich Marktnahe Teilparkflächen weisen gegenüber den weiter entfernt liegenden Teilflächen teilweise deutlich höhere Stellplatzbelegungen auf. Somit sind die Stellplätze direkt vor dem Markt mit höheren Bewegungen je Stellplatz pro Stunde zu rechen als die übrigen. Aufgrund der höheren Frequentierung steigt in diesem Bereich der Schallpegel und die zu Berücksichtigenden Geräuschimmissionen gegenüber der Wohnbebauung nördlich des Plangrundstückes.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Eine konkrete räumliche Zuordnung zur Häufigkeit der Nutzung einzelner Parkstände begründet sich nicht. Der Parkplatzlärm wurde nach Stand der Technik ermittelt. Die zuständigen Behörden sind in das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/48 „Breipohls Hof“ eingebunden. Die Ermittlung und Berechnung erfolgte auf Grundlage der BayPLS (Bayerischen Parkplatzlärmstudie); diese ist allgemein anerkannt. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine hier besondere Situation vor, die eine von der Richtlinie abweichende Betrachtung erfordert.
	ÖPNV + Fuß-/Radverkehr Die ÖPNV Anbindung mit 4 Buslinien und einer Frequenz von ca. 15-20min wurde nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Die Haltepunkte liegen an der Windelsbleicher Straße, direkt vor der Planfläche und beeinflussen den Verkehr in dem Kreuzungsbereich Maßgeblich. Aufgrund der Haltepunkte kommt es bereits zum heutigen Zeitpunkt zu einem regelmäßigen Rückstau im Kreuzungsbereich. Gemäß vorliegendem Gutachten beträgt die Stauraumlänge bereits ohne den ÖPNV rund 160 m. Das entspricht in etwa der Entfernung vom Kreuzungsbereich bis zur Hausnummer 207. Kommt nun noch der ÖPNV mit 4 Buslinien und einem Takt von gemittelt 15min hinzu wird sich der Rückstaubereich verlängern und die Zufahrten zu den Angrenzenden Grundstücken behindern. Der ÖPNV ist zwingend in die Berechnungen mit einzubeziehen.	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen**. Unter Ziffer 8 des Fachbeitrages wird auf die besonderen Anforderungen an die weiteren Planungsschritte hingewiesen. Dabei ist die Wechselwirkung des Rückstaus der Signalanlage und der Zufahrten zu berücksichtigen. Der ÖPNV ist selbstverständlich als Schwerverkehr in den Berechnungen berücksichtigt. Die Haltevorgänge können mit den analytischen Rechenverfahren nicht berücksichtigt werden. Das ist nur im Rahmen einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bushaltestellen keine separate Bucht neben der Fahrbahn haben, sondern dass die Busse auf der Fahrbahn halten. Dadurch sind Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs nicht zu vermeiden. **Der Anregung wird bereits gefolgt**. Die Auswertung der Busfahrpläne zeigt, dass die Busse in der Regel einen Abstand von ca. 10 oder 20 Minuten haben. In südlicher Richtung kommt es zu jeder halben Stunde dazu, dass 2 Busse kurz nacheinander ankommen, in nördlicher Richtung zur vollen Stunde. Das bedeutet, dass es bei dem vorhandenen Signalprogramm mit einer Umlaufzeit von 100 Sekunden zwischen den Busankünften immer mindestens 5 Umläufe gibt, in denen keine Busankunft stattfindet. Insofern sollte ein gestörter Abfluss durch einen Bushalt in der Regel beim nächsten Umlauf abgebaut werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	ÖPNV Haltepunkt Für die beengte Verkehrssituation im Bereich der Bushaltestelle vor dem Planungsgebiet ist eine detaillierte Planung vorzulegen. In diesem Bereich treffen sich auf engstem Raum ÖPNV Fahrgäste, Radfahrer, Fußgänger, Kunden der Geschäfte (Eingänge direkt von der Straße) und Besucher des Cafés.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die Bushaltestellen sind nicht Festsetzungsgegenstand der vorliegenden Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/48 „Breipohls Hof“ und werden hiervon unabhängig geplant. Ferner ist es auch an anderer Stelle üblich, das unterschiedliche Verkehrsströme an Bushaltestellen zusammenlaufen – dies führt im Idealfall zu Synergien.
	Eine Ausführliche Stellungnahme vom Amt für Verkehr, Mobiel und dem Umweltamtes ist an dieser Stelle sinnvollerweise einzuholen, um möglicherweise entstehende Konflikte im Vorfeld abwenden zu können.	**Der Anregung wurde bereits gefolgt**. Die vorgenannten Träger öffentlicher Belange bzw. städtischen Ämter wurden im Rahmen des Verfahrens in allen Beteiligungsschritten der Träger öffentlicher Belange bzw. der städtischen Ämter beteiligt (s.u. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und Anlagen zum Bebauungsplan A-1 und A-2; die Stellungnahmen des Amtes für Verkehr (interne Ämterbeteiligung) und Mobiel wurden im Rahmen Beteiligung eingeholt.).
	Folgende Punkte sollten angesprochen werden: - Realisierbarkeit des angedachten Kreisverkehrs unter Einbezug aller Verkehrsteilnehmer - Verkehrsführung des Radverkehrs, ÖPNV, Fußgänger, Kunden der Ladengeschäfte und des Cafés - Errichtung eines Wartebereichs für den ÖPNV - Auswirkung der verschobenen Baugrenze und entehrende Konfliktpunkte und mögliche Kosten - Lage der Ein-/Ausfahrt in Kombination mit dem ÖPNV und dem Radverkehr - Eingangsbereiche der Einzelhändler direkt vor dem - Konfliktpotential der Ausfahrt und den ÖPNV Haltepunkten beidseitig der Windelsbleicher Straße - Umsetzungsmöglichkeiten des Radentscheid und der Bielefelder Mobilitätsstrategie	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Eine Neuordnung bzw. Optimierung der vorhandenen Straßen ist nicht Gegenstand der Planung. Aufgabe der Planung an dieser Stelle ist es, darzulegen, dass die Planung grundsätzlich verkehrlich funktioniert. Im Wesentlichen soll jedoch die im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung dargestellte Gestaltung des Straßenraumes umgesetzt werden. In Abstimmung mit dem Amt für Verkehr werden dabei alle relevanten Gesichtspunkte berücksichtigt. Insofern besteht nach Prüfung durch das Amt für Verkehr kein Konfliktpotential bei Umsetzung der Planung hinsichtlich der vorgenannten Nutzungsbausteine und Verkehrsmodi (Fußgänger, Radfahrer, MIV, ÖPNV, Ein- und Ausfahrten etc.).
	- Wer trägt Folgekosten für die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und einer evtl. notwendigen Umgestaltung zugunsten des SO? (z.B. Das im Gutachten angedachte Vorsignal zur Entzerrung des Verkehrsflusses aufgrund des neuen Sondergebietes.)	Die Kosten für die Umgestaltung der Verkehrsflächen, die aus dem Nahversorgungszentrum resultieren, trägt der Investor. Dies wird mittels eines Vertrages zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor sichergestellt.
	Anlieferung Die im Gutachten angenommene Anlieferung des Vollsortimenters ausschließlich über die Friedrichsdorfer Str. ist aufgrund fehlender Rangierflächen nicht möglich. Bei einer Zeichnerischen Darstellung der angedachten Fahrwege	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die dargestellten Rangierflächen sind ausreichend dimensioniert. Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Anlieferrampe ist sogar von der Friedrichsdorfer Straße aus besser erreichbar. Gleichwohl

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	mit den entsprechenden Schleppkurven wird ersichtlich, dass eine Ausfahrt ausschließlich über die Windelsbleicher Straße erfolgen kann.	kommt dem Gestaltungsplan keine bindende Wirkung zu. Ein Nachweis über die notwendigen Schleppkurven ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
	Die zusätzlichen 8 Schwerverkehrsfahrten sind entsprechend in der Schalltechnischen Untersuchung mit den entsprechenden Schallwerten und Schallspitzen zu berücksichtigen oder die Anlieferung entsprechend anzupassen. Die Anlieferung ist zeichnerisch durch Darstellung der Schleppkurven auf Plausibilität zu prüfen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt**. Details der Flächenaufteilung und Anlieferung werden im Bebauungsplan nicht festgelegt. Eine abschließende Prüfung kann dem Genehmigungsverfahren überlassen werden. Dort sind auch etwaige Auflagen zur Aufteilung auf die Zufahrten zu treffen, sofern dies erforderlich ist.
	Ein-/Ausfahrten des SO Im Bereich der Friedrichsdorfer Str. wurde aufgrund der Verkehrssituation die Ein-/Ausfahrt im Kreuzungsbereich ausgeschlossen, um den Kreuzungsbereich zu entlasten und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die geplanten Grundstückszufahrten gegeben ist.
	In dem nun vorliegenden Entwurf werden rund 4.500 zusätzliche Fahrzeuge/Tag durch die nahe der Kreuzung liegenden Zufahrten geleitet. Hinzu kommt eine in den vergangenen 20 Jahren erhöhte Verkehrsdichte.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit wird in der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Darüber hinaus hat sich seit Öffnung der A 33 eine nachgewiesen deutliche Reduzierung der Verkehre entlang der Windelsbleicher Straße ergeben.
	Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt *Durch die Festsetzung von „Bereichen ohne Zu- und Ausfahrt“ sollen die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündungen der öffentlichen Erschließungsstraßen in das Plangebiet von der Windelsbleicher Straße und von der Friedrichsdorfer Straße sowie auch im Kreuzungsbereich dieser beiden Hauptverkehrsachsen durch eine Reduzierung der Zufahrtsmöglichkeiten gewährleistet werden. Des Weiteren soll durch diese Festsetzung eine städtebaulich attraktive Gestaltung dieser exponierten Orte. z.B. durch einzelne Großbäume sowie Alleebaumpflanzungen ermöglicht werden.* Quelle: Begründung „Bebauungsplan Nr. I/S 48 Breipohls Hof“	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Der Einwender zitiert die Begründung zum für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ zukünftig nicht mehr zutreffenden Begründung. Im Rahmen der 1. Änderung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, welche eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes auch hinsichtlich der Auswahl der Grundstückszufahrten nachweist.
	Anstelle einer Reduzierung der Zufahrtmöglichkeiten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, werden 2 Ausfahrten mit erhöhter Verkehrsdichte 4.500 KFZ/Tag direkt hinter dem Kreuzungsbereich geplant.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.
	Einfahrt zu den als Mischgebiet ausgewiesenen Zufahrten der Häuser Windelsbleicher Str. 206 + 208 und der rückwärtigen Wohnbebauung sowie dem in Planung befindlichen Baugebiet	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.

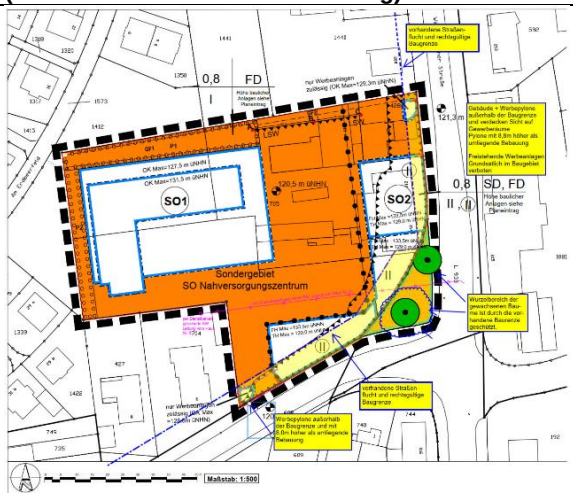
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Windelsbleicher Str. 207 sind stark beeinträchtigt. Gemäß der vorliegenden Gutachterlichen Stellungnahme ist bereits ohne Berücksichtigung des ÖPNV mit einem regelmäßigen Rückstau von ca. 130 m zu rechnen.	
	Verkehrsspitzen vor langen Wochenenden und Feiertagen sind in dem Gutachten mit einzubeziehen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.
	[Bildkommentar 1: Ein-/Ausfahrt durch Rückstau stark eingeschränkt / nicht möglich	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.
	Bildkommentar 2: Ausfahrt Richtung Brackwede bei Bushalt auf gegenüberliegender Fahrbahn nicht möglich Ausfahrt Richtung Brackwede bei Bushalt Richtung Ortszentrum durch eingeschränkte Sicht sehr gefährlich	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die Bushaltestellen werden nicht als Wartestände genutzt, insofern wird ein potentiell erforderliches kurzes Abwarten hinter einem haltenden Bus als zumutbar angesehen.
	Bildkommentar 3: Bereits ohne das Sondergebiet kommt es im Bereich der Kreuzung aus Richtung Windflöte kommend regelmäßig einen längeren Rückstau. Ein links abbiegen aus dem SO ist somit nicht möglich. Laut Verkehrsprognose sollen 75 PKW/h Richtung Ortsmitte geführt werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wird eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen.
	Bildkommentar 4: Haltestelle direkt gegenüber der Ein-/Ausfahrt. Bei einem 15min Takt kommt es regelmäßig zu Verkehrsbeeinträchtigungen. Ausfahrt aus SO nicht möglich.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.
	Bildkommentar 5: Haltestelle vor Kreuzung 4 Buslinien 20min Taktung	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.

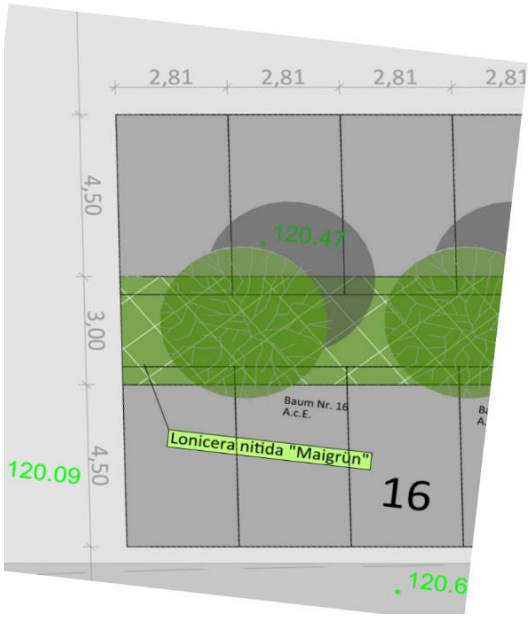
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Bildkommentar 6: Verkehrskonzept ÖPNV Fahrgäste / Fuß + Radweg / Eingang Bäcker, Geschäfte Aufgrund der Baugrenzenüberschreitung wird der Knotenpunkt zusätzlich	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Im Rahmen der nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ getroffenen Festsetzungen werden keine Baugrenzen überschritten, sondern neu festgesetzt.
	Bildkommentar 7: Steht auf der Abbiegespur aus Richtung Windflöte kommend ein LKW ist die Einfahrt des SO aus Richtung Ortskern und Waldbad nur sehr spät einzusehen und birgt ein hohes Unfallpotential.]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Ein potentiell erforderliches kurzes Abwarten hinter einem wartenden LKW wird als zumutbar angesehen.
		
	[Bildkommentar 1: Ausfahrt des LKWs nach dem Ladevorgang Richtung Friedrichsdorfer Str. nicht möglich. Schleppkurve aus der Rampe ist zu klein. Ausfahrt muss in der derzeitigen Planung zwangsweise über die Windelsbleicher Straße erfolgen.]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.
		

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	[Bildkommentar 1: Ausfahrt mit Sattelzug aus Laderampe Richtung Friedrichsdorfer Str. nicht möglich	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Es ist ein Umsetzen des Lieferverkehrs innerhalb des Grundstückes erforderlich. Dies ist zumutbar.
	Bildkommentar 2: Sichtachse bei Rückstau durch LKW, BUS oder Bullis stark eingeschränkt]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.
	Werbeanlagen gegen die Werbepylone an der Nördlichen Grundstücksgrenze erheben wir Einspruch - Die geplante Werbepylone liegt Außerhalb der jetzigen Baugrenze und würde eine mögliche 3-geschossige Bebauung an Baugrenze der Windelsbleicher Straße 208 verdecken. Des Weiteren ist dies ein Wettbewerbsvorteil gegenüber allen an der Windelsbleicher Straße ansässigen Einzelhändlern. Im gesamten Stadtgebiet ist eine Aufstellung von Pylonen an den Hauptverkehrsstraßen untersagt. Durch eine mögliche Ausnahmegenehmigung sollte kein Präzedenzfall geschaffen werden, zumal eine 8 m hohe Werbepylone das Stadtbild nicht aufwertet.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o. Es werden keine Baugrenzen überschritten, sondern neu festgesetzt. Aufgrund diverser Vor- und Rücksprünge vorhandener Gebäude im Umfeld des Plangebietes kann eine besondere Beeinträchtigung durch Verdeckungseffekte nicht abgeleitet werden. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Eine „Werbepylon-Satzung“ oder vergleichbares für das gesamte Stadtgebiet besteht in der Stadt Bielefeld nicht.
	Im Baugebiet sind Werbetafeln bis 1,5m² gestattet. Werbung am Edeka, Netto o.ä. sind auch nicht direkt auf der Straße. Hier sollte mit gleichem Maß gehandelt werden. Die REWE Werbung könnte auch auf der Fassade installiert werden ohne riesige Pylone zumal in der textlichen Festsetzung 20 m² Werbefläche je Gebäude geduldet werden sollen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Sowohl Edeka als auch Netto befinden sich in der ersten Baureihe entlang der Verkehrswege. Insofern besteht ein Unterschied zu Werbemöglichkeiten auf der Fassade des nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ zulässigen Gebäudes.
	Durch ihre freistehend erhöhte Ausführung sowie die Größe und Beleuchtung würde der gesamte Bereich geprägt und dominiert, insofern liegt auch eine Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes vor, so dass der Bauantrag ebenfalls abgelehnt werden sollte.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Zum einen sind Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes Teil der Prüfung im Rahmen der Baugenehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauO NRW, zum anderen ist nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 ist folgendes zulässig: „<u>Werbeanlagen an den Gebäuden:</u> Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in einem einheitlichen Stil des jeweiligen Betreibers sowie in untergeordnetem Umfang zulässig. Je Gebäude sind insgesamt bis zu 20 qm Werbefläche zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen mit Ausnahme von freistehenden Werbeanlagen unzulässig. (Ausnahme siehe freistehende Werbeanlagen). <u>Freistehende Werbeanlagen</u>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		An den im Plan festgesetzten Standorten ist jeweils eine frei-stehende Werbeanlagen mit der maximalen Höhe gemäß Planeintrag zulässig. Beleuchtung der Werbeanlagen: Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig." Die Werbung ist lediglich an, nicht auf den Gebäuden und zudem nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Weiterhin sind, wie o.g. „Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht […] unzulässig."
	Mit 8 m Höhe überragt es deutlich die Umliegende Bebauung und überschreitet die vorhandene Baugrenze.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Weiterhin sind Werbepylone bis zu einer Höhe von 8 m bzw. 8,8 m zulässig. Die zulässige Firsthöhe im nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet beträgt 9 m, diejenige im nördlich angrenzenden Mischgebiet sogar 11 m. Bezogen auf das Flurstück 704 ist eine Firsthöhe von bis zu 11 m zulässig. Insofern sind die zulässigen Pylone daher niedriger als die Firsthöhen der möglichen umliegenden Bebauung
	Zudem beantrage ich eine Reduzierung der auf den Gebäuden geplanten zusätzlichen Werbefläche von 20 m² je Gebäude auf die im Gebiet üblichen 1,5 m² zu reduzieren und Lichtwerbung an der Nordfassade zu unterbinden. In der Lichttechnischen Untersuchung wurden keinerlei Werbetafeln berücksichtigt.	**Der Anregung wird nicht gefolgt**. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden aufgrund der neuen Planungsziele getroffen und als verträglich bewertet. Die Werbeanlagen der Umgebung sind nicht Gegenstand der Planung.
	Lichttechnische Untersuchung	
	Die Lichttechnische Untersuchung stammt aus 2019 und ist nicht dem aktuellen Planungsstand angepasst worden. Sparkasse, Lärmschutzwall, Leuchtreklame, Werbepylone, Wohnbebauung sind nicht berücksichtigt worden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Die lichttechnische Untersuchung bezieht sich insbesondere auf KFZ-Beleuchtung und die Flächenbeleuchtung des Parkplatzes und Geländes. Insofern hat sich an den maßgeblichen Faktoren, u.a. durch die Ergänzung um Wohnungen im SO 1 keine relevante Veränderung ergeben. Weiterhin werden keine konkreten Standorte einzelner Leuchtmasten festgesetzt. Generell bezieht sich die Prüfung im Rahmen des Gutachters auf die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes im festgesetzten Sondergebiet. Details der Umsetzung werden abschließend im Genehmigungsverfahren geregelt.
	Leuchtmasten wurden direkt an die nördliche Grenze positioniert und eine mögliche Wohnbebauung in diesem Bereich nicht berücksichtigt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Der Gutachter führt aus: „Die be-

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		stehenden zwei bis dreigeschossigen Gebäude in der Nachbarschaft werden mit einem Schutzanspruch entsprechend eines Dorf- bzw. Mischgebietes berücksichtigt. Zudem wird die geplante Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern nördlich und westlich der Planung berücksichtigt.“ (Peutz Consult: Lichttechnische Untersuchung, Düsseldorf (04/2019); S.5) Weiterhin werden im Rahmen der Untersuchung explizit Lichtmasten entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit in die Berechnungen und Prognosen einbezogen. „Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Immissionsrichtwerte der Lichtrichtlinie NRW hinsichtlich ungewollter Raumaufhellung eingehalten werden. Die Immissionsbegrenzungen hinsichtlich einer möglichen Blendung werden für viele Leuchten eingehalten, zum Teil aber auch überschritten.“ Hinsichtlich der Überschreitung wird zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ folgende Festsetzung getroffen: „7.3 Zum Schutz vor Lichtimmissionen (Blendwirkung von Kfz-Scheinwerfern) sind zwischen Stellplatzflächen im Sondergebiet und den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten Sichtschutzstreifen am Zaun bzw. blickdichte Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,20 m herzustellen.“ Weitergehende Festsetzungserfordernisse ergeben sich nicht. Darüber hinaus bestätigt der Gutachter, dass die gewählten Immissionsorte 46-64 am Gebäude Am Erdbeerfeld 11 (vgl. Anlage 1 des Fachbeitrags Licht) als für die Bewertung vergleichbar herangezogen werden können, dennoch kann je nach Ausrichtung und Abstand der Gebäude eine andere Blendwirkung entstehen, diese muss gegebenenfalls geprüft werden. Da hinsichtlich der Ermittlung vorhandener Lichtimmissionen jedoch immer eine Einzelfallbetrachtung mit konkret schutzwürdigen Immissionsorten erforderlich ist, kann bei einer konkret vorliegenden Planung, bzw. auch nach Herstellung der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Gebäuden auf den Flurstücken 1440 und 1441 bei Eintreten einer tatsächlichen Blendwirkung eine Nachuntersuchung erfolgen. Sicht- und Blendschutz können dann auf die individuellen Erfordernisse hin in der Regel ohne größeren Aufwand nachgerüstet werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		
	[Bildkommentar 1: Vorhandene Straßenschlucht und rechtsgültige Baugrenze	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o. zur Zulässigkeit nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“.
	Bildkommentar 2: Gebäude + Werbepylone außerhalb der Baugrenze und verdecken Sicht auf Gewerberäume Pylone mit 8,8 m höher als umliegende Bebauung Freistehende Werbeanlage grundsätzlich im Baugebiet verboten	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.
	Bildkommentar 3: Wurzelbereich der gewachsenen Bäume ist durch die vorhandene Baugrenze geschützt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.
	Bildkommentar 4: Vorhandene Straßenflucht und rechtsgültige Baugrenze	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.
	Bildkommentar 5: Werbepylone außerhalb der Baugrenze und mit 8,0 m höher als umliegende Bebauung]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.
	Überschreitung der Kappungsgrenze der GRZ von zulässigen 0,8	
	Nach dem aktuellen Gestaltungsplan liegt die GRZ bereits bei 0,87 Grundstück 9168,64 m² Grünflächen 1.169m² (Zeichnerisch ermittelt auf Grundlage des zugrundeliegenden Gestaltungsplans)	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.
	In der Stellungnahme vom Umweltamt 12.07.2019 wurde sogar von einer Obergrenze von 0,90 (e-Mails Büro Höke) ausgegangen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Maßgeblich ist die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige GRZ von 0,8 bzw. inklusive der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 0,85.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		Aufgrund festgesetzten Baugrenzen wird die zulässige GRZ von 0,8 nicht ausschließlich für Gebäude, sondern bereits unter Berücksichtigung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen, festgesetzt. Ein Nachweis der GRZ hat zudem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.
	Kompensationsflächenbedarf: gemäß der vorliegenden Planung sind lediglich 33 anstelle der geforderten 39 neu anzupflanzenden Gehölze dargestellt, wobei nicht immer die erforderliche Pflanzbeetgröße von 2,50 m x 5,00 m (mind. 12m³ Pflanzgrube) nach den Vorgaben des Umweltamtes vom 12.07.2019 berücksichtigt wurde. Siehe auch Anmerkung des Umweltamtes vom 11.05.2020 Punkt 2 und 7 „Die Schaffung von ausreichendem Wurzelraum für die zu pflanzenden Bäume ist erforderlich, um nachhaltig die positiven mikroklimatischen Wirkungen sicher zu stellen. Parkplätze nur 4,5 m tief anstelle von 5,0 m um die benötigten Pflanzbeetgrößen rechnerisch zu erfüllen. Die Berechnungen sind zu Überprüfen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Maßgeblich sind die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzenden Maßnahmen. Der Gestaltungsplan entfaltet keine bindende Wirkung, der Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Seitens des Umweltamtes wurde hierzu im Rahmen der aktuellen Beteiligung (2. Entwurf) bestätigt, dass die durch den Gutachter ermittelten Maßnahmen, insbesondere auch zum externen Ausgleich, ausreichend sind.
		
	Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte „Öffentliche Verkehrsfläche“ (526 m²) mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist nicht als eingriffsneutral zu betrachten, da der versiegelte F+R Weg in der derzeitigen Fassung von einem breiten Grünstreifen begleitet und durch einen zusätzlich 3 m breiten unbebaubaren Randbereich gegenüber der Wohnbebauung geschützt wird und nicht wie angenommen zu 100% versiegelt ist.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche ist keine Aussage zu deren Gestaltung oder möglichen Anpflanzungen verbunden. Da die „Öffentliche Verkehrsfläche“, welche das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/S 48 von Nordwest nach Südost quert, bereits vollständig im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 ausgeglichen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		wurde ist diese Fläche ebenfalls als eingriffsneutral zu betrachten. Weiterhin sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume zu erhalten.
	Wegfall von rund 17 Staffelhäusern und ca. 30 Wohnungen Bebauungsdichte im allgemeinen Wohngebiet steigt von einer GRZ 0,4 in Ausnahme 0,6 auf 85% versiegelte Fläche. Das ist mehr als eine Verdoppelung. Die vorherige angedachte offene Bebauung weicht einem 60 m x 40 m großen Gebäude, welches mit 12,5 m Höhe (11 m + 1,5 m Aufbauten) jegliche Aussicht nimmt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ werden zwischenzeitlich, wie der Begründung zum vorliegenden 2. Entwurf zu entnehmen, anderweitige Planungsziele verfolgt. Da eine Bebauung der Flächen trotz des seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht erfolgt ist, kann insofern auch nicht von einem Wegfall die Rede sein. Die zulässige Versiegelung sowie die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abgestimmt. Sie werden über den Bebauungsplan hinausgehend vertraglich zwischen Investor und Stadt Bielefeld gesichert. Weiterhin wäre für einen nicht unerheblichen Teil des Plangebietes nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ im festgesetzten Mischgebiet eine GRZ von 0,6 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten von 0,2 = 0,8 = 80% versiegelte Fläche zulässig.
	Baumaßnahmen im Kronenbereich erhaltenswerter Bäume Laufende Baumaßnahmen im direkten Kronenbereich der erhaltenswerten Baumbestände und eine zusätzliche Versiegelung. Die erhaltenswerten Bäume sollten gemäß textlicher Festsetzung erhalten werden und im Kronenbereich entsiegelt werden. Wenn die derzeitig gültigen Baugrenzen eingehalten werden würden, könnten die 2 Großbäume Sommerlinde und Eiche ohne weiteres erhalten werden. Für eine notwendige Überschreitung der Baugrenze ist auch kein triftiger Grund erkennbar. 	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	[in blau eingetragen: Verlauf der Baugrenzen gem. Bebauungsplan Nr. I/48 „Breipohls Hof“]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. S.o.
	Verschiebung der Baugrenze und der gesamten Straßenflucht: Überschreitung der vorhandenen Baugrenze in erheblichem Maße. Speziell in dem Kreuzungsbereich, in dem zahlreiche Verkehrsteilnehmer zusammentreffen, wird der sichtbare Straßenraum unnötig verengt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Durch hochbauliche Anlagen und die damit einhergehende räumliche Fassung des Straßenraums, wird der Straßenraum insgesamt sogar aufgewertet. Zur Verschiebung der Baugrenzen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan s.o.
	Derzeitige Baumaßnahmen:	
	Derzeitig finden Baumaßnahmen im direkten Kronenbereich der erhaltenswerten Bäume im Kreuzungsbereich	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o. zum Baubeginn.
	- Ist durch die Verschiebung der Baugrenze eine Realisierung des Kreisverkehrs noch möglich?	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Ja, auf die Planung eines möglichen Kreisverkehrs wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Rücksicht genommen.
	Auf der Gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich große Eichen, die durch den Kreisverkehr gefällt werden müssten. Ob die notwendigen nichtöffentlichen Flächen für den Bau eines Kreisverkehr angekauft werden können ist auch noch fraglich. Die Fläche vor dem Planungsgebiet wäre für den gewünschten Kreisverkehr als einzige Option somit auch vertan.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Im Vorfeld der Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes wäre eine vom Bebauungsplan unabhängige Detailplanung erforderlich. Diese ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Ob hierfür bestehende Bäume gefällt werden müssten, wäre im Rahmen der zugehörigen Planung zu klären.
	- Warum wurde bereits mit dem Bau begonnen? Laut derzeitig gültigen B-Plan existiert eine Baulinie die nicht überbaut werden darf. 	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.
	Anmerkungen zu: **Anlage C Textliche Festsetzung** (2. Entwurf März 2021)	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	5.3 Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze In den Teilbaugebieten SO 1 und SO 2 sind auf Flächen, die nicht unterbaut sind, zur Befestigung von Stellplätzen – mit Ausnahme der Fahrgassen – nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWA-BlaC A-138) zulässig.	
	Im Lärmgutachten wurde eine asphaltierte Parkplatzfläche angenommen und mit geminderten Beiwerten gerechnet.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Asphaltierung bezieht sich auf die Fahrgassen innerhalb des Parkplatzes. Insofern ist dies korrekt.
	7.2 Auf der in der Planzeichnung mit „LSW“ festgesetzten Linie ist auf der vollen Länge eine Lärmschutzwand zu errichten. Im Abschnitt A – B ist diese als auskragende Lärmschutzwand gemäß (gem. Abbildung 1) zu errichten. Die Oberkante OK 1 muss eine Höhe von 3,00 m über der Oberkante des Parkplatzes aufweisen. Die Oberkante OK 2 muss eine Höhe von 4,9 m über der Oberkante des Parkplatzes aufweisen. Die Auskragung der Lärmschutzwand muss eine Tiefe von 1,29 m, gemessen ab der Vorderkante der Lärmschutzwand, aufweisen	
	Schallberechnung Lärmschutzwand Nachweis des mindest Schalldämm-Maßes von 25 dB Gemäß Gutachten vom 21.09.2020: 54 m Lang, 4,9 m hoch, Schalldämm-Maß min. 25dB	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Bei dem Schreiben vom 21.09.2020 handelt es sich um eine ergänzende Stellungnahme. Im Rahmen ausführlicher Untersuchungen durch den Gutachter sowie unter Berücksichtigung der neu hinzugekommenen Wohnnutzung ist die in der vorliegenden Form festgesetzte Lärmschutzwand den Anforderungen entsprechend. Weitergehende Anforderungen ergeben sich in diesem Bereich nicht. Das beschrieben Schalldämmmaß ist als Stand der Technik anzusehen.
	9.3 Werbeanlagen Werbeanlagen an den Gebäuden: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in einem einheitlichen Stil des jeweiligen Betreibers sowie in untergeordnetem Umfang zulässig. Je Gebäude sind insgesamt bis zu 20 qm Werbefläche zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen mit Ausnahme von freistehenden Werbeanlagen unzulässig. (Ausnahme siehe freistehende Werbeanlagen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Lichtwerbung an der Nord-Fassade des Gebäudes an der Windelsbleicher Str. und an der Nord- und West-Fassade des geplanten Rewe	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Siehe hierzu Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu Werbeanlagen.

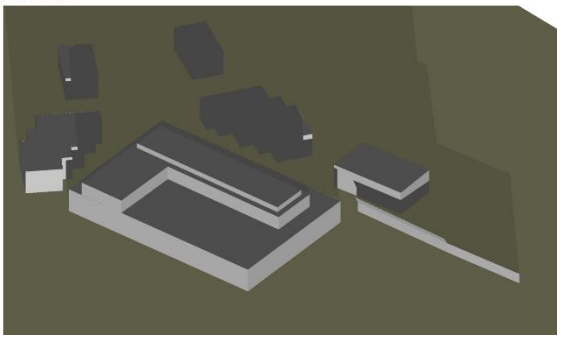
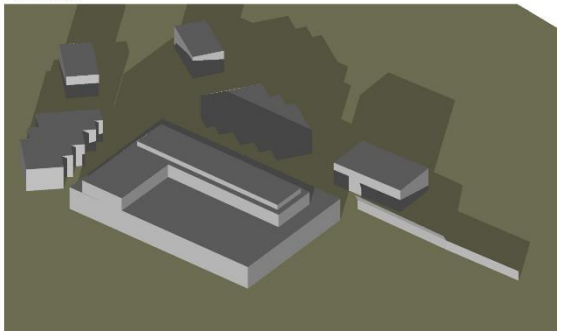
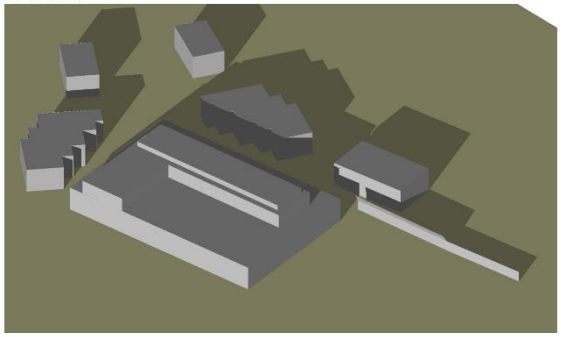
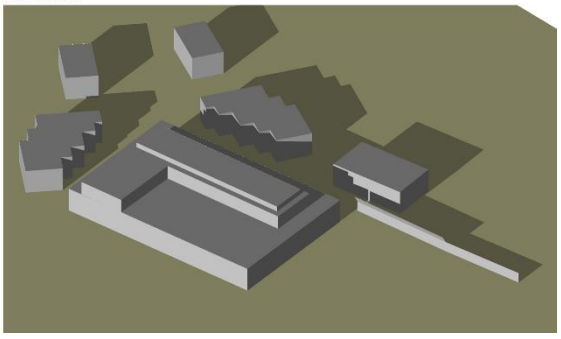
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Marktes zu der umliegenden Bebauung ist zu unterbinden. Sonstige Lichtwerbung bedarf einem Lichtgutachten	Weiterhin sind störende Werbeanlagen durch die textliche Festsetzung 9.3 ausgeschlossen.
	Spielplatz Wenn zu 50% Sozialer Wohnungsbau erschaffen werden soll fehlen auf dem Gelände noch Spielmöglichkeiten. Laut BauO NRW ergeben sich 60m² Spielfläche für 9 Wohnungen 1. Die Spielflächen müssen auf direktem Wege und gefahrlos von den Gebäuden aus erreichbar sein. Sie sollen in Ruf- und Sichtweite von den Wohnungen errichtet werden und nicht mehr als 100 m von den Wohnungen entfernt sein. Unmittelbare Nähe im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 2 Landesbauordnung ist gegeben, wenn die Spielflächen nicht mehr als 100 m von den zugehörigen Wohnungen entfernt sind und die Spielflächen ohne Überquerung von für den Kraftfahrzeugverkehr zugelassenen bzw.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Siehe hierzu Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu Spielflächen auf Seite 5, 6..
	Laut Satzung der Stadt Bielefeld V/8 über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen vom 15. April 1997 § 2 Die Größe der nutzbaren Spielfläche muss mindestens 40 qm betragen. Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um je 10 qm. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe und die Beschaffenheit des Grundstücks dies erfordern. § 3 Die Spielflächen sind nach Möglichkeit so anzulegen, dass sie teils besonnt, teils beschattet, windgeschützt und von Wohnungen der pflichtigen Grundstücke einsehbar und zugehörige Wohnungen nicht mehr als 100 m entfernt sind. Spielflächen sind gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können, insbesondere gegen Verkehrsflächen, Verkehrs-, Betriebs- und feuergefährliche Anlagen, Gewässer, Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie gegen Standplätze für Abfallbehälter so abzugrenzen, dass Kinder ungefährdet spielen können. Es ist sicherzustellen, dass die Spielflächen nicht den Auspuffgasen von Kraftfahrzeugen ausgesetzt sind. Gegen das Befahren und Abstellen von Kraftfahrzeugen müssen die Spielflächen abgesperrt sein.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.

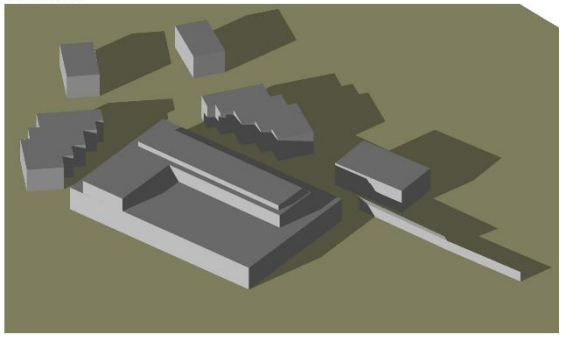
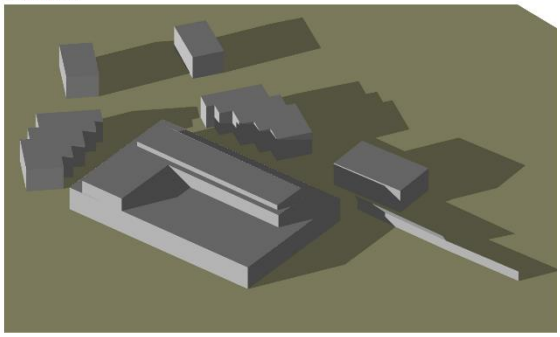
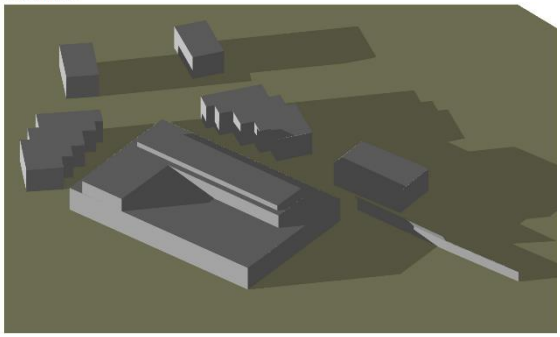
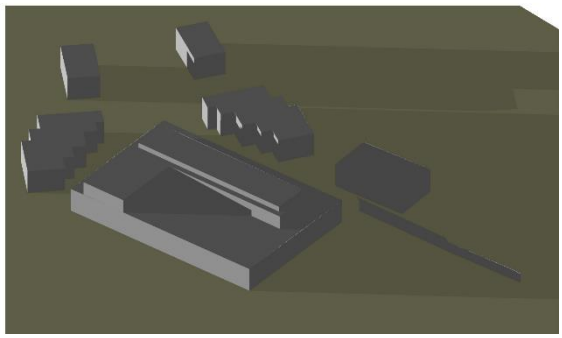
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	In der Vorlage fehlt ein aktualisiertes Entwässerungskonzept + Lichtkonzept 	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Eine Aktualisierung des Lichtkonzeptes ist aufgrund der nahezu unveränderten Situation nicht erforderlich. Gleiches gilt für das der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Entwässerungskonzept. Zwischenzeitlich hat der Investor die Entwässerung mit den zuständigen Ver- und Entsorgern abgestimmt. Im Ergebnis erfolgt die Entwässerung über Anschluss an die vorhandenen Kanäle in der Windelsbleicher Straße.
	[Bildkommentar 1: 9 Wohnungen fehlen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.
	Bildkommentar 2: Sparkasse fehlt]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** S.o.
	Anmerkung Umweltamt 1_s48_1ae_stn_frueh_umweltamt_e.pdf	
	In dem Bericht wird abweichend von der vorgelegten Planung mit 0,8 wird hier von einer baulichen Obergrenze von 0,9 gesprochen. (E-Mails des Büros Höke vom 09.07.2019) verkehr.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Auszug aus der Stellungnahme entspricht dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aus dem Jahr 2019. Maßgeblich sind die nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ zulässigen Eingriffe. Hiernach liegt die festgesetzte GRZ bei 0,8, inkl. der festgesetzten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten bei 0,85.
	2. Stellungnahme der Grünplanung (Weitere Auskunft erteilt Herr Schläger, 360.21, Tel: 51-8040) Grünflächen Die im Gestaltungsplan dargestellten Pflanzstreifen im Süd-Westen des Plangebietes entlang der Grenze zum Nachbarflurstück 704, sowie der Pflanzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze zum F+R-Weg sind mit ca. 1,25 m zu schmal. Die eingetragenen Baumpflanzungen sind an dieser Stelle nicht umsetzbar. Um für die Bäume ausreichende Wachstumsbedingungen zu gewährleisten, ist für die Herstellung einer Pflanzgrube eine Mindestbreite von 2,50 m erforderlich ist. Dies betrifft zusätzlich die zwei geplanten Baumstandorte bzw. den Grünstreifen im Bereich der Anlieferung. Eine Verbreiterung der Pflanzstreifen ist erforderlich. Ein ausreichend breiter mit Gehölzen zu bepflanzender Grünstreifen sollte auch an den	Die Stellungnahme entspricht dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aus dem Jahr 2019. Bei dem Konzept handelt es sich nicht um eine verbindliche Planung. Maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Umsetzung des Konzeptes ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch möglich. Die im vorliegenden Konzept dargestellten Pflanzbeete erfüllen gleichwohl nahezu vollständig die vorgenannten Anforderungen. Zudem sind Anpflanzungen weitestgehend zwischen den geplanten Stellplätzen vorgesehen. Im Bereich der südwestlichen Grundstücksfläche, angrenzend an das Flurstück 704 ist eine Aufweitung des Grünstreifens aufgrund der Stellplatz- und Fahrgassengeometrie nicht möglich. Gleichwohl finden Baumpflanzungen gem. Konzept im

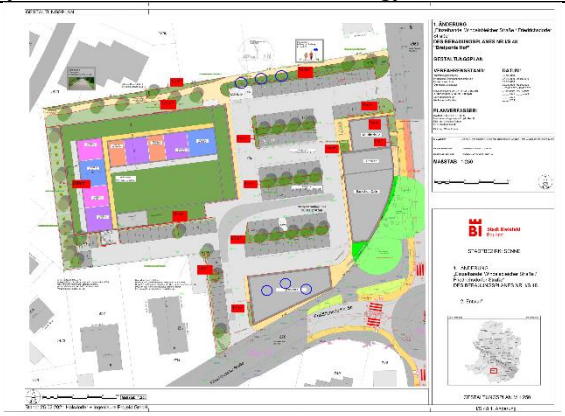
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Grenzen zu den Flurstücken 427 und 704 zeichnerisch festgesetzt werden.	Rahmen aufgeweiteter Flächen zwischen den Stellplätzen statt. Im Bereich angrenzend an die Flurstücke 427 und 704 ist gem. Konzept bereits ein mehr als 2 m breiter Grünstreifen geplant. Auch hier ist eine Aufweitung aufgrund der Fahrgassengeometrie nicht möglich. Eventuelle Anpassungen können jedoch auf Ebene der Genehmigungsplanung erfolgen. Ergänzend hat zwischenzeitlich eine ergänzende Abstimmung zwischen Umweltamt und Investor hinsichtlich der Baumpflanzungen und Standorte stattgefunden. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Dargestellt wird der Gestaltungsplan / das städtebauliche Konzept, nicht die verbindliche Festsetzungen treffende Plankarte und die zugehörigen Festsetzungen.
	[Bildkommentar 1: Welche Funktion hat die Einhausung? Schalltechnisch berücksichtigt?	Die Einkaufswagenboxen werden ausführlich im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung beschrieben, im Rahmen der Stellungnahme nimmt der Einwender selbst Bezug darauf.
	Bildkommentar 2: Öffnung in Lärmschutzwand muss geschlossen werden	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die festgesetzte Lärmschutzwand entspricht dem nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung erforderlichen Umfang.
	Bildkommentar 3: Müllstation in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. In der Größenordnung ist von einer fast täglichen Entleerung auszugehen. Nutzung der Müllstation in den frühen Morgenstunden oder am späten Abend, wenn Anlieferung erfolgt oder das Reinigungspersonal vor Ort ist	S.o.
	Bildkommentar 4: Lärmschutzwand gemäß Schallgutachten vom 21.09.2020 ist eine Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß von min. 25 dB erforderlich Länge insgesamt 54 m und 4,9 m hoch	S.o. Ausführungen der Verwaltung zur festgesetzten Lärmschutzwand.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Bildkommentar 5: Straßenlärm durch Kreuzungsbereich bis ins Wohngebiet da kein Schallschutz Eingefasste Straßenkante großflächig unterbrochen Erhöhtes Verkehrsaufkommen und zusätzlicher Parkplatzlärm. Schall addiert sich.]	S.o. Ausführungen der Verwaltung zu schalltechnischen Anforderungen und den sich daraus für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/48 „Breipohls Hof“ ergebenden Festsetzungserfordernissen.
	Anlage 3: **Fehlerhafte Sonnenstudie** Stichtag zur Berechnung der Mindestanforderung der Besonnungsdauer von einer Stunde am Tag ist gemäß DIN 5034 der 17. Januar und nicht wie in der vorgelegten Studie angenommene 15. März. Wiederholt man die Studie an dem Stichtag am 17. Januar erreichen die Sonnenstahlen zu keinem Zeitpunkt das Erdgeschoss der nördlich gelegenen Wohngebäude.	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen**. Die gemäß BauO NRW einzuhaltenden Abstandsflächen werden allseitig eingehalten, gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken wird sogar ein weit darüberhinausgehender Abstand eingehalten. Die Besonnungsstudie dient darüber hinaus nur der Ergänzung. Maßgeblich für die Beurteilung der Besonnung ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, die neuere DIN EN 17037. Maßgeblich für die Bewertung ist hiernach ein Stichtag im Zeitraum 01. Februar bis 21. März. Der gewählte Stichtag befindet sich innerhalb dieses Zeitraums. Dem Unionsrecht kommt gegenüber dem nationalen Recht der Mitgliedstaaten grundsätzlich der Vorrang zu; dies ergibt sich auch aus der Rechtsprechung, d.h. unionsrechtswidrige Regelungen des nationalen Rechts bleiben ohne Anwendung. Weiterhin sind DIN-Normen – national und europäisch – privatrechtliche Regelungen mit Empfehlungscharakter.
	In dem bestehenden Baugebiet ist explizit Wert auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung wert gelegt und in den Planungszielen festgesetzt worden. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, sollte die mögliche Besonnungsdauer mindestens 2 Stunden pro Tag betragen.	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen**. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung werden durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie Baugrenzen, welche einen über die Anforderungen der Landesbauordnung zu Abstandsflächen hinausgehenden Abstand zu den benachbarten Grundstücken festsetzt, sichergestellt.
	Art des Vorhabens und Planungsziel *Ausgehend von einer städtebaulichen Rahmenplanung ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden. dessen Planungsgrundsätze in Kapitel 6.4 der Begründung umfassend dargestellt sind.* *Als Erweiterung der bestehenden Bebauung an der Windelsbleicher bzw. der Friedrichsdorfer Straße sollen im Plangebiet ca. 350 Wohnungen (Einzel- / Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau) neu entstehen. Grundsätzliches Ziel ist dabei:*	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen**. Die Textpassage ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. I/48 „Breipohls Hof“ entnommen. Da die Planungsziele vom ursprünglichen Bebauungsplan für das Gebiet der 1. Änderung abweichen, war insofern eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes erforderlich. Gleichwohl werden die vorgenannten „grundsätzlichen Ziele“ mit der vorliegenden Planung hinsichtlich individueller Gestaltungsmöglichkeiten, Belichtung und

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	• *weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder zu erreichen und* • *dabei die Nachbarbebauung hinsichtlich Belichtung und Besonnung sowie* • *unter Wahrung verbindender Elemente im Bereich von städtebaulichen Zusammenhängen sowie im öffentlichen Raum zu berücksichtigen.*	Besonnung sowie der Wahrung verbindender Elemente im Bereich von Städtebaulichen Zusammenhängen sowie im öffentlichen Raum erfüllt.
	Mindestbesonnungsdauer nach DIN 5034 Die DIN 5034-1"Tageslicht in Innenräumen" (Juli 2011(3)) regelt zunächst als „anerkannte Regeln der Technik" die Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer an einem klaren Tag und die Helligkeit bei bedecktem Himmel für Wohnräume, Krankenzimmer und vergleichbare Nutzungen. Werden die Anforderungen nach DIN 5034-1 nicht erfüllt, ist die Planung mangelbehaftet. Die in DIN 5034-1 geforderte einstündige Besonnungsdauer am 17. Januar ist als wohnhygienische Mindestanforderung zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung zu sehen. Diese Auffassung hat auch das Bundesverwaltungsgericht in einer Urteilsbegründung vertreten. Dennoch stellt die DIN 5034-1 nicht zwingend den „Stand der Technik" sondern eine Minimal-Anforderung dar. So wird die DIN 5034-1 (99-10) vom BVerwG u.a. als ungeeignete Grundlage für die Grenze der Zumutbarkeit einer Verschattung betrachtet: „...dass hygienische oder gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht drohen, genügt jedoch nicht, um die Zumutbarkeit einer Verschattung zu bejahen". Die DIN 5034-1, insbesondere die Besonnungsdauer am Stichtag 17.Januar, kann damit als Grenze zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1, (6), Nr.1 BauGB herangezogen werden. Ein Wohnraum gilt nach DIN 5034-1 als besonnt, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6 über dem Horizont das Fenster erreichen können. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte (4) in (5). Als Verschattungsquellen, welche das Einfallen verhindern, gelten das Gelände, Gebäude und Bäume. Diese bilden nach DIN 5034-1, Nr.3.6 den „natürlichen Horizont"(6)	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**. Wie bereits zuvor dargelegt, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die neuere DIN EN 17037 zur Ermittlung der Besonnung herangezogen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	17. Jan 10:00 Uhr  17. Jan 11:00 Uhr  17. Jan 12:00 Uhr  17. Jan 13:00 Uhr 	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	17. Jan 14:00 Uhr  17. Jan 15:00 Uhr  17. Jan 16:00 Uhr  17. Jan 17:00 Uhr 	
	Anlage 4: Darstellung Grünflächen	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen**. Entgegen dem Nutzungsplan zeigt der Gestaltungsplan nur eine mögliche städtebauliche Konzeption auf, welche innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzbar wäre. Abschließend verbindliche Darstellungen beinhaltet dieser jedoch nicht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich flächenscharfer Darstellungen von Pflanzbeeten, Gebäudekubaturen etc. Maßgeblich ist die

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	 [Planeinschriebe: Flächengrößen der im Gestaltungsplan dargestellten bepflanzten Flächen]	Zulässigkeit nach den getroffenen Festsetzungen in Plan und Text des Nutzungsplans.
	Anlage 5: schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben an der Windelsbleicher Straße 210-214 in Bielefeld – Ergänzende Stellungnahme für eine mögliche Wohnbebauung auf den Flurstücken 1440 und 1441; Brilon, Bondzio Weiser, Bochum, 21.09.2020.	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen**. Zur erneuten Offenlage wurde eine gesamthafte Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung durchgeführt. Diese war mit Stand 15.03.2021 auch Bestandteil der erneuten Offenlage.
	Anlagen 6 - 10: bereits innerhalb der Stellungnahme sowie den dargestellten Anlagen enthaltene Darstellungen und Grafiken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
2	14.06.2021 (Einwender 2) zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung	Identisch mit Stellungnahme unter 1. Insofern siehe Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu 1.

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB

zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße"

Mit Schreiben vom 10.05.2021 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Entwurf bis zum 14.06.2021 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Mai und Juni 2021 (TöB sowie Ämter)) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

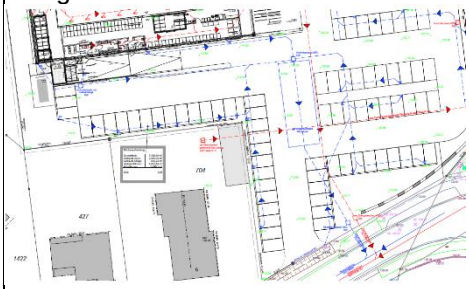
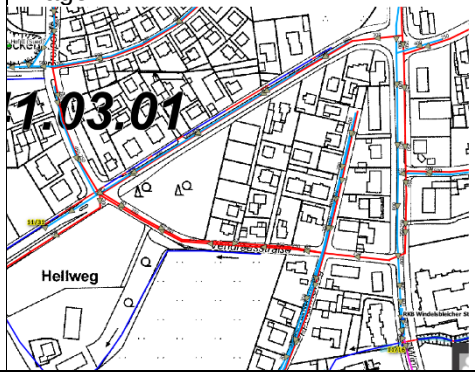
Im Folgenden werden die thematisch sortierten Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	**Einwender Datum**	**Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)**	**Stellungnahme der Verwaltung**
1.4	Untere Naturschutzbehörde Datum: 08.06.2021 zum Bebauungsplan	Die Textpassagen und Ausgleichsflächenberechnung stimmen nun mit dem überein, was wir in 2020 mit dem Büro HÖKE zusammen erarbeitet haben. Ich stimme Ihnen zu, dass eine Anpassung der Bilanzierung nicht erforderlich ist.	**Kenntnisnahme**. S.u.
1.4	Untere Naturschutzbehörde Datum: 30.06.2021 zum Bebauungsplan	Kompensationsflächenbedarf Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.05.2020. Der dort benannte Kompensationsflächenbedarf von 529 m² wurde unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ermittelt und ist nach wie vor aktuell. Am 02.06.2021 wurden der unteren Naturschutzbehörde die entsprechend korrigierten Anlagen C, D und E übermittelt. Wir bitten, die darin vorgenommenen Änderungen bezüglich des Kompensationsflächenbedarfes entsprechend zu übernehmen. Eine erneute Kompensationsflächenberechnung für die Änderung des Baufensters im Sondergebiet SO1 ist unter Beibehaltung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht erforderlich. 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-	**Kenntnisnahme**. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine redaktionelle Anpassung der Hinweise zum Bebauungsplan sowie der Begründung und dem zugehörigen Umweltbericht erfolgen. **Kenntnisnahme**. S.o. **Kenntnisnahme**. S.o.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		11 sind entsprechend unserer Stellungnahme vom 11.05.2020 ergänzt worden.	
1.4	Untere Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde Datum: 30.06.2021 zum Bebauungsplan	Grundwasserschutz/WSG Im o.g. Bereich liegen zumindest temporär hohe Grundwasserstände (bis < einem Meter unter Geländeoberkante) vor. Es wird somit dringend empfohlen, Keller wasserdicht (weiße Wanne) herzustellen. Die Kellerfenster und -schächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen.	**Kenntnisnahme.** Dies kann im Genehmigungsverfahren abschließend geregelt werden und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der Hinweis wird jedoch an den Investor weitergegeben.
		Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.	**Kenntnisnahme.** Dies kann im Genehmigungsverfahren abschließend geregelt werden und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der Hinweis wird jedoch an den Investor weitergegeben.
		Altlasten und Altstandorte Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Altstandort mit der Bezeichnung AS 221, er umfasst die Gebäude Windelsbleicher Straße Nr. 210 und 210 a. Bei diesem Altstandort handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle, die bereits 1982 stillgelegt wurde. Für das Grundstück liegt eine Gefährdungsabschätzung durch das Büro Dr. Loh, Bünde, vom 09.05.2017, sowie ein Baugrundgutachten der bgm Baugrundberatung GmbH, Hungen, vom 29.04.2019 vor. Im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Tankstelle und dem damit zwingend verbundenen Ausbau sämtlicher tankstellenspezifischen Einrichtungen sind die Erdarbeiten gutachterlich zu überwachen (Sachverständiger nach § 18 BBodSchG). Bereits festgestellte sanierungswürdige Kontaminationen sind entsprechend der Vorgaben des Gutachters zu sanieren. Bei Antreffen von bisher unerkannten Verunreinigungen ist der auffällige Bodenaushub in Haufwerken zu separieren, gemäß LAGA PN 98 zu beproben und entsprechend der Analyseergebnisse ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Durch den Gutachter/die Gutachterin ist ein Bericht zu erstellen, in dem die durchgeführten Maßnahmen dargestellt	**Kenntnisnahme**. Dies kann im Genehmigungsverfahren abschließend geregelt werden. Der Hinweis wird jedoch an den Investor weitergegeben.

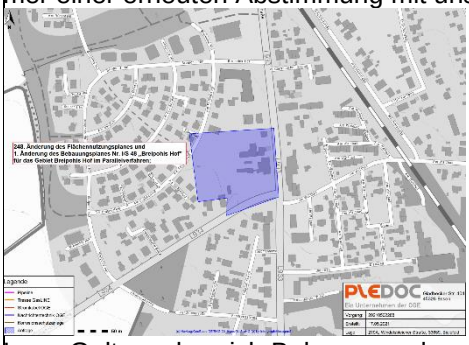
Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		werden und die durchgeführte Entsorgung / Verwertung dokumentiert wird. Zudem hat eine abschließende Bewertung in Bezug auf die Folgenutzung zu erfolgen. Der Bericht ist dem Umweltamt vorzulegen. Die Bauschadstoffkataster für die Gebäude Windelsbleicher Straße 210 und 210 a sind dem Umweltamt ebenfalls vorzulegen. Hinweise: 1. Auf Seite C-20 wird im letzten Absatz unter Punkt 10.2 die Bezirksregierung Detmold als zuständige Stelle genannt für den Fall, dass weitere Bodenverunreinigungen angetroffen werden. Dies ist unzutreffend, anstelle der Bezirksregierung ist hier die Untere Bodenschutzbehörde zu nennen. 2. Auf Seite E 9 ist folgender Absatz komplett zu streichen: Nach der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Plangebiet keine Altdeponien oder Altstandorte vorhanden. Ebenso grenzen keine Altdeponien oder Altstandorte an das Plangebiet an. Dies ist falsch, zwei Absätze danach ist die Altlastensituation korrekt dargestellt.	**Der Anregung wird gefolgt**. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung. **Der Anregung wird gefolgt**. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung.
1.4	Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächenge-wässer Datum: 30.06.2021 zum Bebauungsplan	Gewässer Das Nebengewässer 41.04.01 hat durch die Bebauung und die damit verbundene Kanalisierung kein natürliches Einzugsgebiet mehr. Da nur noch die Friedrichsdorfer Straße über diesen Graben entwässert wurde festgestellt, dass es sich nur noch um einen Straßenseitengraben handelt. Der Beginn des Nebengewässers ist bei der E 11/31. Die Zuständigkeit liegt beim Amt für Verkehr. Versickerungseignung Versickerungsmöglichkeiten sind nur im grün markierten Bereich der Karte in der Anlage 3 möglich. Niederschlagswasserbeseitigung Die Entwässerungsplanung sieht auch die Entwässerung von Parkplatzflächen zur Friedrichsdorfer Straße vor (Anlage 1). Das ist umzuplanen, weil die behandlungsbedürftigen Flächen ohne	**Kenntnisnahme**. **Kenntnisnahme**. **Kenntnisnahme**. Die Entwässerung des Plangebietes ist zwischenzeitlich mit den zuständigen Ver- und Entsorgern abgestimmt und gesichert. Das Plangebiet wird an die vorhan-

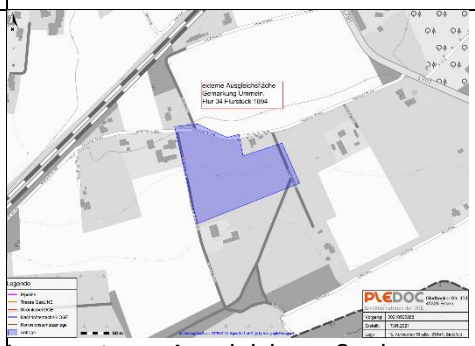
Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		Regenklärung an der E 11/31 eingeleitet werden (Anlage 2). Wie in der Stellungnahme des Umweltbetriebes ausgeführt sind alle Leitungen zur Windelsbleicher Straße auszurichten, damit sie über das RKB an der E 11/16 in das Gewässer Toppmannsbach laufen. Teilversickerungen wären allenfalls zur Friedrichsdorfer bzw. zur Windelsbleicher Str. möglich (siehe grüner Bereich auf dem Lageplan der Anlage 3). Zusammenfassend bestehend seitens der unteren Wasserbehörde dann keine Bedenken gegen die Planung, wenn - bei gewünschter Versickerung die belebte Bodenzone in Mulden innerhalb des grünen Bereiches versickert wird. Die hierfür benötigten Flächen wären entsprechend als „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (hier: Öffentliche Versickerungsmulden für Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen)“ gemäß § 9 (1) 14 BauGB festzusetzen. oder - die Niederschlagsentwässerung an den Kanal in der Windelsbleicher Straße angeschlossen wird. Anlage 1:  Anlage 2: 	denen Kanäle in der Windelsbleicher Straße angeschlossen. Über diese erfolgt die Entwässerung soweit hinsichtlich des Niederschlagswassers nicht eine natürliche Entwässerung erfolgt. **Kenntnisnahme**. S.o.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		Anlage 3: 	
1.16	Untere Denkmal-behörde Datum: 14.06.2021 zum Bebauungsplan	Wie bereits mitgeteilt, befinden sich derzeit keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet oder der näheren Umgebung. Bitte ergänzen Sie in dem Hinweis in Anlage C Nr.10.8 die Überschrift sowie die email-adresse der Außenstelle der Archäologie LWL: Kulturgeschichtliche Bodenfunde 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.	**Kenntnisnahme**. Die Überschrift des Hinweises wird redaktionell angepasst. Der übrige, vorgenannte Inhalt des Hinweises entspricht bereits derjenigen Fassung, welche Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
2.12	Stadtwerke Bielefeld Datum: 25.05.2021 zum Bebauungsplan	Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Feuerwehramt mit Schreiben vom 17.03.2020 Stellung genommen. Hierzu teilen wir Ihnen folgendes mit: Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird laut vorgenanntem Schreiben eine Löschwassermenge von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH, nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung – einfaches Verfahren – bereitstellen. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt	**Kenntnisnahme**.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		W 331 „Hydrantenrichtlinien“ Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert werden. Sollte zusätzlich eine besondere Feuerlöschversorgung (z.B. Überflurhydranten DN 100) gefordert werden, bitten wir Sie sich in diesem Zusammenhang direkt mit der Bielefelder Netz GmbH, Bereich Strategisches Asset Management, Herrn Möhle, Tel.: 51-4882 in Verbindung zu setzen. Wir weisen darauf hin, dass eine Versorgungsgarantie für Menge und Druck des zu Löschzwecken eingesetzten Trinkwassers seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nicht übernommen werden kann, da Änderungen und temporäre Außerbetriebnahmen des Versorgungsnetzes oder einzelner Teile aus betrieblichen Gründen erforderlich werden können.	
2.12	Stadtwerke Bielefeld Datum: 10.06.2021 zum Bebauungsplan	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 BlTel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Wir haben jedoch keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen.	**Kenntnisnahme**.
2.13	moBiel GmbH Datum: 25.05.2021 zum Bebauungsplan	Die moBiel GmbH hat keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße und verweist auf ihre Stellungnahmen vom März 2020 und Februar 2019. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass im Gestaltungsplan zum Bebau-	**Kenntnisnahme**. **Kenntnisnahme**. Der Gestaltungsplan wird redaktionell angepasst.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		ungsplan die Darstellung der Bushaltestelle Kampeter vor dem neuen Gebäude für die Musikschule/Optiker/Cafe und des davor verlaufenden Radfahrstreifens an der Windelsbleicher Straße fehlerhaft ist. Die rot markierte Radfahrstreifen ist im Bereich der Bushaltestelle nicht fortzuführen, sondern zu unterbrechen.	
2.16	PLEdoc GmbH Datum: 17.05.2021 zum Bebauungsplan	wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltetet Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: - OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.  Lage Geltungsbereich Bebauungsplan	**Kenntnisnahme**.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		 Lage externe Ausgleichsmaßnahmen	
2.7	Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 B Datum: 02.06.2021 zum Flächennutzungsplan	Zum Flächennutzungsplan: Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.	**Kenntnisnahme**
2.7	Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 B Datum: 02.06.2021 zum Bebauungsplan	Zum Bebauungsplan: die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. 0 Aus Sicht des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft/ Abwasser) bestehen Bedenken gegen die Planung; Ansprechpartner ist Herr Strodtmann, Tel.-Nr. 05231 71 5489: „Die vorgelegten Unterlagen erlauben keine Bewertung der Entwässerungssituation. Als Unterlagen zum B-Plan-Verfahren liegen vor: ▪ Anschreiben der FIRU Koblenz GmbH vom 10.05.2021 an die Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 B ▪ Begründung zum B-Plan Nr. I/S 48, Seiten 51-99, inkl. Anlage des Grünordnungsplanes Stand 15.04.2004, ▪ Gestaltungsplan mit Stand 19.04.2004, ▪ Nutzungsplan (farbig und mono) mit Stand 19.04.2004, ▪ Textliche Festsetzungen zum B-Plan Nr. I/S 48 In der Begründung wird unter Punkt 6.2.1 die örtliche Gegebenheit als „überwiegend landwirtschaftliche Nutzung“ beschrieben.	**Kenntnisnahme**. **Kenntnisnahme**. Hinsichtlich der Bebauungsplanunterlagen zur 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ wurden sämtliche Unterlagen des aktuellen Bauleitplanverfahrens zum Download zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen, auf welche Bezug genommen wird, beziehen sich jedoch auf den ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, und sind insofern für den vorliegenden Änderungsbereich nicht mehr hinreichend aussagekräftig. Insbesondere werden Aussagen zur Entwässerung getroffen, insbesondere im Rahmen des Umweltberichtes sowie in der Anlage N Entwässerung, welche das Entwässerungskonzept mit Stand März 2019, beinhaltet.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
		Unter Punkt 6.4.4.1 wird zur Entwässerung geschrieben, dass diese im Trennsystem erfolgen soll, aber bisher keine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Kanalnetz besteht. In Punkt 6.4.4.2 wird diesbezüglich zum Schmutzwasser ausgeführt, dass mit der Fertigstellung des Sammlers Senne in der Friedrichsdorfer Straße im Herbst 2004 zu rechnen ist. Es handelt sich offensichtlich nicht um aktuelle Unterlagen, die das aktuelle Änderungsverfahren beschreiben, sondern die Erstbebauung des Gebietes. Lediglich im Anschreiben vom 10.05.2021 wird mitgeteilt, dass es sich um die 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße /Friedrichsdorfer Straße“ handelt, sowie der Hinweis auf das Parallelverfahren zur 248. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wird ausgeführt, dass ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden soll, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt sowie zusätzlich kleinere Ladeneinheiten, Gastronomie und Dienstleistungen. Darüber hinaus sollen im Obergeschoss Wohnungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs ausgewiesen werden. Eine Ausführung zur geplanten Entwässerung bzw. Anfall von Abwasser erfolgt nicht, so dass diesbezüglich Bedenken erhoben werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich das Gebiet im Einzugsgebiet der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Lutter (AOL) befindet und zurzeit eine hydraulische Überplanung der Verbandssammler erfolgt.“	
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West Datum: 14.06.2021 zum Bebauungsplan	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Belange der Telekom sind von dieser Änderung nicht betroffen.	**Kenntnisnahme**.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Stellungnahme der Verwaltung
2.11	Vodafone NRW GmbH Datum: 08.06.2021 zum Bebauungsplan	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	**Kenntnisnahme**.
2.23	Industrie- und Handelskam-mer Datum: 10.06.2021 zum Bebauungsplan	Wir haben weiterhin keine Anregungen und Bedenken vorzutragen.	**Kenntnisnahme**.

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

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

1.12 Gesundheits-, Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt
1.7 Amt für Schule
2.1 Polizeipräsidium Bielefeld
2.2 LWL – Bau- und Liegenschaftsbetrieb
2.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe
2.11 Vodafone NRW GmbH
2.16 PLEdoc GmbH
2.17 GASCADE Gastransport GmbH
2.19 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
2.20 Avacon AG
2.21 TenneT TSO GmbH
2.22 Amprion GmbH
2.23 Industrie- und Handelskammer
2.24 Handwerkskammer
2.42 Bezirksverband Bielefeld und Kreis Gütersloh der Kleingärtner e. V.

3. Ergebnis der Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

zum 2. 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 die Satzungsfassung des Bebauungsplanes erarbeitet.
Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zur Satzungsfassung:

- **Nutzungsplan**
  Gegenüber dem 2. Entwurf sind **keine** Ergänzungen oder Anpassungen zeichnerischer Festsetzungen im **Nutzungsplan** erforderlich.

- **Textliche Festsetzungen**
  Gegenüber dem 2. Entwurf sind **keine** Ergänzungen oder Änderungen der **textlichen Festsetzungen** erforderlich.
  Gegenüber dem 2. Entwurf werden Hinweise ergänzt. Insofern findet aufgrund der 2. Offenlage eine **redaktionelle Ergänzung / Anpassung** folgender **Hinweise** statt:
  - Hinweis Nr. 10.2 Bodenverunreinigungen hinsichtlich des benannten Ansprechpartners.
  - Hinweis 10.8 Bodenfunde hinsichtlich der Überschrift des Hinweises.
  - Hinweis 10.9 Externe Kompensation hinsichtlich des benannten Umfangs der extern zu leistenden Kompensation.

- **Begründung**
  Gegenüber dem 2. Entwurf sind folgende **redaktionelle Ergänzungen / Änderungen** der **Begründung** erforderlich:
  - Kapitel 6.3 Eingriff in Natur und Landschaft sowie Kapitel 6.4 Externe Kompensation hinsichtlich einer Überarbeitung der Aussagen zur Reduktion des erforderlichen Umfangs der externen Kompensation von 778 m² auf 529 m.

- **Umweltbericht**
  Zur umfassenden Information wird der **Umweltbericht** wie folgt **redaktionell ergänzt**:
  - Kapitel 1.2.3 Boden / Fläche hinsichtlich der Streichung einer Aussage zu Altdeponien und Altstandorten bezüglich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr I/S.48 „Breipohls Hof“.
  - Kapitel 2.3.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand hinsichtlich einer Überarbeitung der Aussagen zum Voreingriffszustand sowie zur Reduktion des erforderlichen Umfangs der externen Kompensation von 778 m² auf 529 m.