

A1

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10
„Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“**

**Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2
BauGB**

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

Planungsstand: Entwurf; April 2021

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10

„Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und
13a (3) Nr. 2 BauGB

Entwurf
April 2021

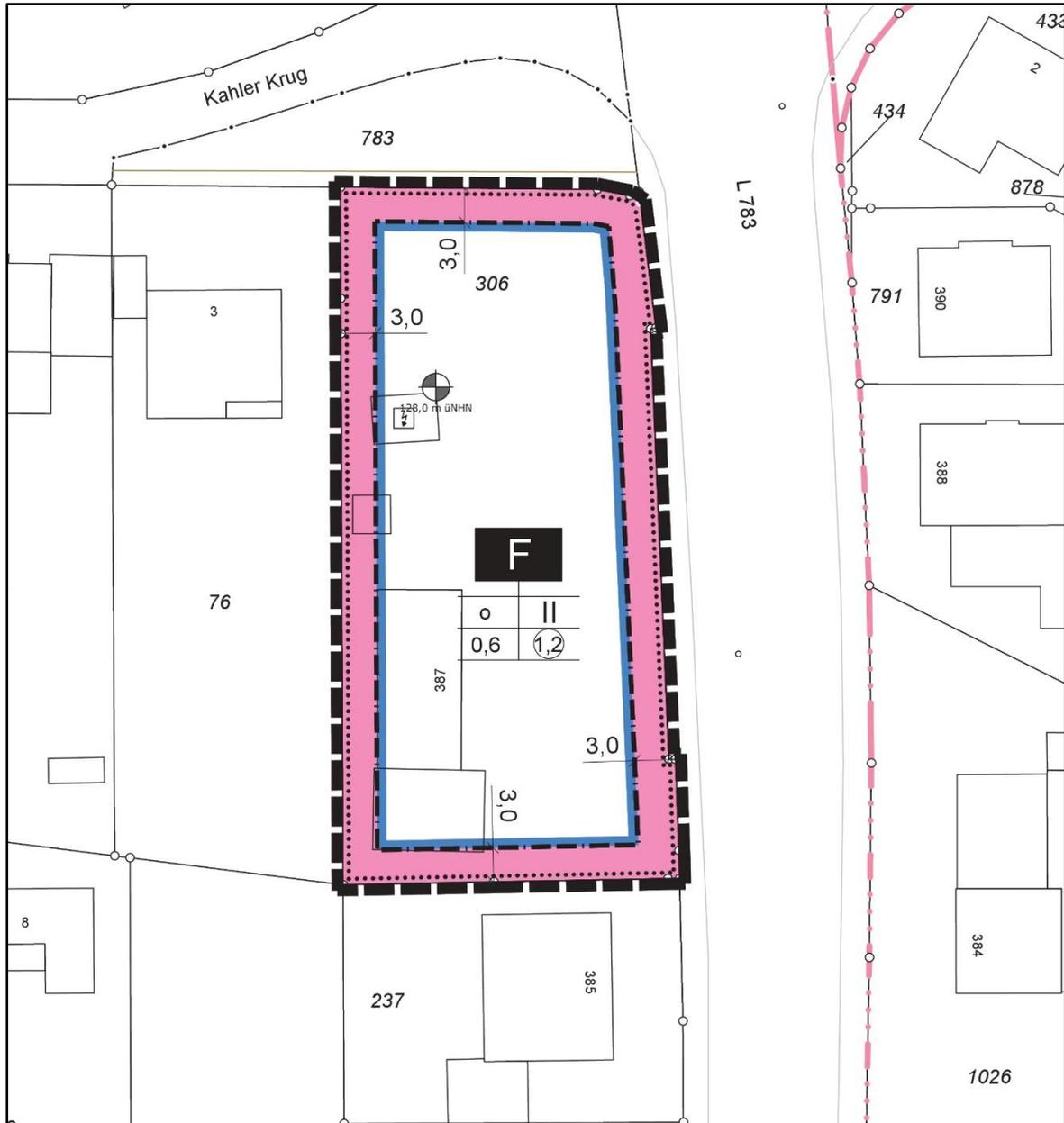
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

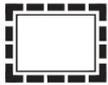
Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
 Stand: Vorentwurf, November 2019



Nutzungsplan (Legende)

Stand: Vorentwurf, November 2019

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB

0,6 Grundflächenzahl, 0,6

1,2 Geschossflächenzahl, 1,2

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, II

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise



Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

gem. § 9 (1) 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Feuerwehrwache

4. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Bemaßung mit Angabe in m,cm, z.B. 7,5 m



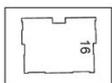
Höhenbezugspunkt in m über NN

5. Signaturen der Katastergrundlage



Flurstücksgrenze

673 Flurstücksnummer, z.B. 673



vorhandene Gebäude

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Allgemeines:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 23.01.2020 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Am 05.03.2020 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Aula der Realschule Jöllenbeck die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 24.02.2020 bis einschließlich dem 13.03.2020 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Jöllenbeck sowie im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.02.2020 um Stellungnahme bis zum 25.03.2020 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen werden in den folgenden Abschnitten wiedergegeben:

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

Der Vermerk über den öffentlichen Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist beigefügt.

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“

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

Vermerk Unterrichts- und Erörterungstermin

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

Ort: Aula der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 8, 33739 Bielefeld
Datum: 05.03.2020
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:30 Uhr

Teilnehmer:

Bezirksbürgermeister: Frau Lämmchen (stellv. Bezirksbürgermeisterin)
Bezirksamt Jöllenbeck: Herr Hansen (Bezirksamtsleiter), Frau Strobel (Stellv. Leiterin)
Verwaltung: Frau Rose, Herr Ibershoff (Bauamt der Stadt)
Planungsbüro: Herr Tacke, Herr Lenz (Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH)

Anwesende Bürgerinnen und Bürger: 5 (alle der Feuerwehr Theesen zugehörig)

Frau Lämmchen (stellv. Bezirksbürgermeisterin als Ersatz für Herrn Heinrich) eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet die Veranstaltung ein.

Frau Rose erläutert den mehrstufigen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und weist auf den aktuellen Verfahrensstand – die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – hin.

Herr Tacke stellt die Vorentwurfs-Planung mittels Beamerpräsentation vor. Dabei geht er insbesondere auf Folgendes ein:

- die Lage, Größe des Plangebietes,
- die Situation im Plangebiet und seiner Umgebung,
- die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan,
- das bestehende Planungsrecht, den Bebauungsplan Nr. II/T6 „Rehwinkel / Birkenstraße“
- die Ziele und Zwecke der Planung sowie die geplanten Festsetzungen
- Des Weiteren geht er darauf ein, dass im weiteren Verlauf ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag notwendig sei.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Themenbereich Zufahrten

- Nach derzeitigem Kenntnisstand eines Bürgers wird es keine Einbahnstraßenregelung mit einer Ein- und einer Ausfahrt geben. Ebenso wird davon ausgegangen, dass es keine Ein- und Ausfahrt über die gesamte Grundstücksfläche geben wird.

Themenbereich Stellplatzsituation

- Ein Bürger merkt an, dass die Feuerwehr derzeit 27 aktive Mitglieder hat bei 20 zur Verfügung stehenden Stellplätzen.
- Sofern es eine zweite Einfahrt geben wird, werden Stellplätze an der Jöllenbecker Straße wegefallen.

Themenbereich Lärmschutz

- Ein Bürger sagt, dass maximal Lärmschutzmaßnahmen für das südlich angrenzende Mehrfamilienhaus getroffen werden müssen.

I. A.

Julian Lenz
(Hempel + Tacke GmbH)

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllennecker Straße 387“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Feb. / Mär. 2020) 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.

Hinweis:

Die laufende Nummerierung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Umweltamt 31.03.2020	<p><u>1. Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Im weiteren Verfahren sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Hierzu ist das bestehende, zum Abriss vorgesehene Gebäude von innen und von außen auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vogelarten zu untersuchen.</p> <p>Aufgrund der Lage im stark befahrenen Kreuzungsbereich der Jöllennecker Straße Ecke Kahler Krug und dem hohen Störpotential ist davon auszugehen, dass die Gebüsch- und Heckenstrukturen nur von häufig vorkommenden Vogelarten genutzt werden. Sofern die Beseitigung dieser Strukturen im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbote nicht berührt werden.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich auch mehrere Bäume, von denen die unmittelbar an dem alten Feuerwehrhaus stehende Birke mindestens 3 Höhlen aufweist. Aus diesem Grund sind die Bäume von einem Sachverständigen auf als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzte Höhlen zu untersuchen. Sofern diese von planungsrelevanten Arten als solche genutzt werden, sind an geeigneter Stelle an vorhandenen Bäumen Ersatzquartiere zu installieren. Anzahl und Standort der Ersatzquartiere</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden. Ein entsprechender Gutachter wurde beauftragt. Im Ergebnis werden unter der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst. Die textlichen Festsetzungen und das Kapitel 6 „Belange des Umweltschutzes“ sind um die entsprechenden Aussagen ergänzt und auf der Grundlage des Fachbeitrags angepasst worden.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Für die Prüfung der immissionschutzrechtlichen Belange in dem sich anschließenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist die Bezirksregierung Detmold zuständig, da es sich hierbei um ein Vorhaben handelt, das unter den § 3 der ZustVU fällt. Ihre Anfrage wird aus Sicht des Dezernates 53 der Bezirksregierung Detmold als Beteiligung der Bezirksregierung Detmold als Trägerin öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren im Sinne des § 4 BauGB verstanden.</p> <p>Die von der Stadt Bielefeld beauftragte schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ und die von der Stadt Bielefeld durchgeführte ergänzende Prüfung im Sonderfall nach Nr. 3.2.2 TA Lärm, die der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen geboten ist, wurden durch das Dezernat 53 der Bezirksregierung Detmold auf Plausibilität geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass beide Dokumente aus Sicht des Dezernates 53 der Bezirksregierung Detmold als plausibel eingestuft werden.</p> <p>Im Schallgutachten werden die relevanten Geräuschquellen mit den jeweiligen Schall-Leistungs-Beurteilungspegeln benannt. Diese Eingangsdaten werden als gegeben angenommen und können von hier aus nicht weiter im Detail geprüft werden. Unter Zugrundelegung der Eingangsdaten wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Die Ausbreitungsrechnung ist plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA Lärm nicht überschreitet. Liegen im Einzelfall besondere Umstände vor, die bei der Regelfallprüfung keine Berücksichtigung finden, nach Art und Gewicht</p>	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>jedoch wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben können, ob die Anlage zum Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen relevant beiträgt, so ist ergänzend zu prüfen, ob sich unter Berücksichtigung dieser Umstände des Einzelfalls eine vom Ergebnis der Regelfallprüfung abweichende Beurteilung ergibt. In dem Urteil vom 23.09.2019 – 10 A 1114/17 ist das Oberverwaltungsgericht NRW zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einem Feuerwehrgerätehaus regelmäßig Umstände vorliegen, die bei der Regelfallprüfung nach Nr. 3.2.1 TA Lärm keine Berücksichtigung finden, nach Art und Gewicht jedoch wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben, ob die Anlage zum Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen relevant beiträgt.</p> <p>Im nächtlichen Einsatzfall werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten I1 bis I4 eingehalten. An den Orten I5 und I5A werden die Richtwerte für ein reines Wohngebiet um 9 dB(A) überschritten. Im Rahmen dieser Sonderfallprüfung werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete noch als zumutbar erachtet. Da diese Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten I5 und I5A im nächtlichen Einsatzfall eingehalten werden, kann eine Gesundheitsgefährdung der Nachbarschaft sicher ausgeschlossen werden. Daher werden die Überschreitungen als zumutbar beurteilt.</p> <p>Weiterhin kann es bei einem Einsatzfall in der Nacht durch Türenschlagen der PKW zu Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels eines reinen Wohngebiets an den Immissionsorten I5 und I5A um 13 dB(A) kommen.</p> <p>Der in Mischgebieten zulässige Immissionsrichtwert von 65 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht wird an den Immissionsorten I5 und I5A um 3 dB(A) überschritten. Als Grundlage für die weitere immissionschutzrechtliche Beurteilung wird gemäß dem eingangs genann-</p>	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ten Urteil auf die Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) zurückgegriffen. Nach Angaben des LANUV NRW kann eine Gesundheitsgefahr bei Einhaltung des Immissionswertes von 80 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht noch ausgeschlossen werden.</p> <p>Gemäß dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten ist festzuhalten, dass zwar im Einsatzfall die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen entsprechend der von Mischgebieten an den Immissionsorten I5 und I5A um 3 dB(A) überschritten werden, jedoch an allen Immissionsorten die Werte des LANUV NRW eingehalten werden können. Somit kann eine Gefährdung der Gesundheit der umliegenden Wohnnachbarschaft sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Gestützt wird dies durch die Tatsache, dass nach Auskunft des Dezernates 22 (Brandschutz) meines Hauses im Zeitraum vom 01.01.2017 bis 09.04.2020 lediglich acht Einsätze zur Nachtzeit stattgefunden haben. Die durchgeführte Einzelfallprüfung orientiert sich stark an dem Urteil des OVG NRW ist daher plausibel und nachvollziehbar.</p>	
2.10	<p>Deutsche Telekom Technik</p> <p>10.03.2020</p>	<p>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei</p>	<p>Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien betreffen die Ausbauplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist kein Handlungsbedarf gegeben. Zur umfassenden Information wird die Begründung um die Inhalte der Stellungnahme im Kapitel 5.4 „Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft“ ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Im Bereich Ecke Kahler Krug / Jöllenbecker Straße sind aktuelle Planungen noch nicht abgeschlossen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>2.12</p>	<p>Stadtwerke BI Netzinforma- tion und Geo- daten</p> <p>18.03.2020</p>	<p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld.</p> <p>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Elt-Versorgung getroffen werden müssen.</p> <p>Hierzu regen wir an, den in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf durch Planzeichen und Gelbfärbung gekennzeichneten Standort gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - in der dargestellten Größe festzusetzen und die im Bebauungsplan dargestellte Baugrenze entsprechend zu verschieben. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das jeweilige Telefonat mit Ihnen und der Stadt Bielefeld, Immobilienservicebetrieb, bei denen uns mitgeteilt wurde, dass die Netzstation an der jetzigen Stelle verbleiben soll.</p> <p>Weiterhin regen wir an, auf die durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesicherten Leitungstrasse zum Stationsgebäude, die wir in der Anlage durch grüne Färbung und Planzeichen dargestellt haben, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das vorhandene Trafohäuschen wird gemäß § 9 (1) 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität - In der dargestellten Größe festgesetzt und die im Bebauungsplan dargestellte Baugrenze entsprechend verschoben. Die Plankarte und die textlichen Festsetzungen werden angepasst sowie die Begründung um die Inhalte der Stellungnahme im Kapitel 5.4 „Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft“ ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Zur Sicherung der Leitungstrasse wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festgesetzt. Die Plankarte und die textlichen Festsetzungen wer-</p>
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>der Stadtwerke Bielefeld GmbH nachrichtlich festzusetzen.</p> <p>Darüber hinaus regen wir an, auf die Leitungstrasse, die wir in der Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt haben, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,00 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.</p> <p>Bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung regen wir an das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen.</p> <p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei</p>	<p>den angepasst sowie die Begründung um die Inhalte der Stellungnahme im Kapitel 5.4 „Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft“ ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Zur Sicherung der Leitungstrasse wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festgesetzt. Die Plankarte und die textlichen Festsetzungen werden angepasst sowie die Begründung um die Inhalte der Stellungnahme im Kapitel 5.4 „Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft“ ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Baumpflanzungen geplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	05.05.2021	<p>der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.</p> <p>Ergänzende Stellungnahme:</p> <p>Am 12.04.2021 haben Sie nach einer Verkleinerung der Versorgungsfläche telefonisch angefragt.</p> <p>Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass bei einem Ortstermin mit Herrn Drügemöller (ISB) hinsichtlich der Einhaltung von Abständen zu den Wandflächen der vorhandenen Trafostation folgende Kompromisse erzielt werden konnten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • an der Südseite muss ein Mindestabstand von baulichen Anlagen oberirdisch von 1.00 m eingehalten werden (z.B. Lärmschutzwand) • an der Ostseite muss ein Mindestabstand von baulichen Anlagen oberirdisch von 2.00 m eingehalten werden (z.B. Lärmschutzwand). <p>In diesem Zusammenhang haben wir für Ihre Unterlagen und zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes unsere geänderte Planunterlage beigefügt.</p> <p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass durch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Ostseite der Trafostation die privaten Hausanschlussleitungen (Gas-/Wasser-/Strom) der FWGH Theesen überbaut werden.</p> <p>Im Vorfeld der Baumaßnahme sollten die Versorgungsleitungen in eine neue Trasse verlegt werden. Die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche für Versorgungsanlage wird in der Plankarte entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche für Versorgungsanlage wird in der Plankarte entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der privaten Hausanschlüsse werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold (vgl. Az.: 53.58B) vom 30.04.2021 kann auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden. Demnach werden die</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Kosten für die Neutrassierung gehen zu Lasten des Bauherrn.</p> <p>Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.</p>	<p>privaten Hausanschlussleitungen nicht überbaut.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Stadtwerke BI Netzinformation und Geodaten werden im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.</p>
2.13	moBiel GmbH 24.03.2020	<p>Gegen die vorgestellte Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir möchten Sie jedoch bitten, in der Begründung im Kapitel 5.2 "Verkehr und Erschließung" Angaben zur ÖPNV-Erschließung wie folgt ergänzend aufzunehmen: Die Stadt Bielefeld und moBiel haben mittel- bis langfristig geplant, die Stadtbahnlinie 3 von der Endhaltestelle Babenhausen Süd durch Theesen über die Jöllenbecker Straße nach Jöllenbeck zu verlängern, wobei die genaue Lage der Stadtbahntrasse noch nicht festliegt. Das Plangebiet wird sich dann in mittelbarer oder unmittelbarer Nähe der Stadtbahntrasse und ggf. Stadtbahnhaltestellen befinden. Die Stadtbahn wird den Verkehrsablauf beeinflussen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Kapitel 5.2 „Verkehr und Erschließung“ um die entsprechenden Aussagen in der Begründung ergänzt.</p>

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

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 1.1 Bezirksamt Jöllenbeck – 166 –
- 1.2 Gleichstellungsstelle – 005 –
- 1.3 Immobilienservicebetrieb – 230 –
- 1.13 Bauamt – 600.31 – Gesamträumliche Planung
- 1.14 Bauamt – 600.32 – Stadtentwicklung
- 1.16 Bauamt – 600.72 – Stadtgestaltung, Denkmalschutz
- 1.20 Stadt Bielefeld – 600.4 –
- 2.1a Polizeipräsidium Bielefeld Direktion K/KK 34 KP/O
- 2.1b Polizeipräsidium Bielefeld Direktion V / Führungsstelle-Anhörung
- 2.11 Unitymedia NRW GmbH
- 2.30 LWL – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Bielefeld
- 2.31 Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb -

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jölllenbecker Straße 387“

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der Ämterabstimmung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

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

Die Plankonzeption (Vorentwurf) des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jölllenbecker Straße 387“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

▪ Nutzungsplan

- Anpassung des Baufensters
- Ergänzung einer Baulinie
- Wegfall der offenen Bauweise
- Ergänzung der Höhe der baulichen Anlagen
- Ergänzung der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
- Ergänzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ergänzung einer Fläche für Versorgungsanlagen
- Ergänzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes
- Ergänzung einer Fläche für die Bindung von Bepflanzungen
- Ergänzung der bestehenden Kanäle
- Ergänzung / Anpassung der Höhenbezugspunkte ü. NHN

▪ Gestaltungsplan

- Erarbeitung eines Gestaltungsplanes

▪ Textliche Festsetzungen

- Ergänzung der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
- Ergänzung der Höhe der baulichen Anlage
- Ergänzung des oberen und unteren Höhen-Bezugspunktes
- Wegfall der offenen Bauweise
- Ergänzung der Baulinie inkl. der Ausnahme
- Anpassung der Zweckbestimmung
- Hinweise bzgl. der maximalen Stellplätze
- Ergänzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ergänzung einer Fläche für Versorgungsanlagen
- Ergänzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft
- Ergänzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes
- Ergänzung einer Fläche für die Bindung von Bepflanzungen
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften
- Ergänzung zusätzlicher Hinweise

▪ **Begründung**

- Kapitel 2: Anpassung der Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes
- Kapitel 3: Anpassung der Erläuterungen zum Flächennutzungsplan
- Kapitel 4: Ergänzungen des Plankonzeptes
- Kapitel 5: Wegfall der offenen Bauweise
Anpassung der Zweckbestimmung
Ergänzungen zur Baugrenze sowie der Baulinie
- Kapitel 5.2: Anpassungen der Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr
- Anpassungen der Aussagen zu der maximalen Anzahl der Stellplätze
- Kapitel 5.3: Ergänzung der Aussagen zum Immissionsschutz
- Kapitel 5.3.1: Ergänzung des Kapitels Prüfung im Sonderfall nach Nr. 3.2.2 TA Lärm
- Kapitel 5.4: Ergänzung der Aussagen zur Ver- und Entsorgung sowie der Wasserwirtschaft
- Kapitel 5.7: Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften
- Kapitel 6.3: Ergänzungen zum Artenschutz
- Kapitel 7.5: Ergänzung der Aussagen zum Verfahrensablauf
- Kapitel 8: Vorliegende Gutachten