

# A

## **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2**

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

Stand: Entwurf, Oktober 2022

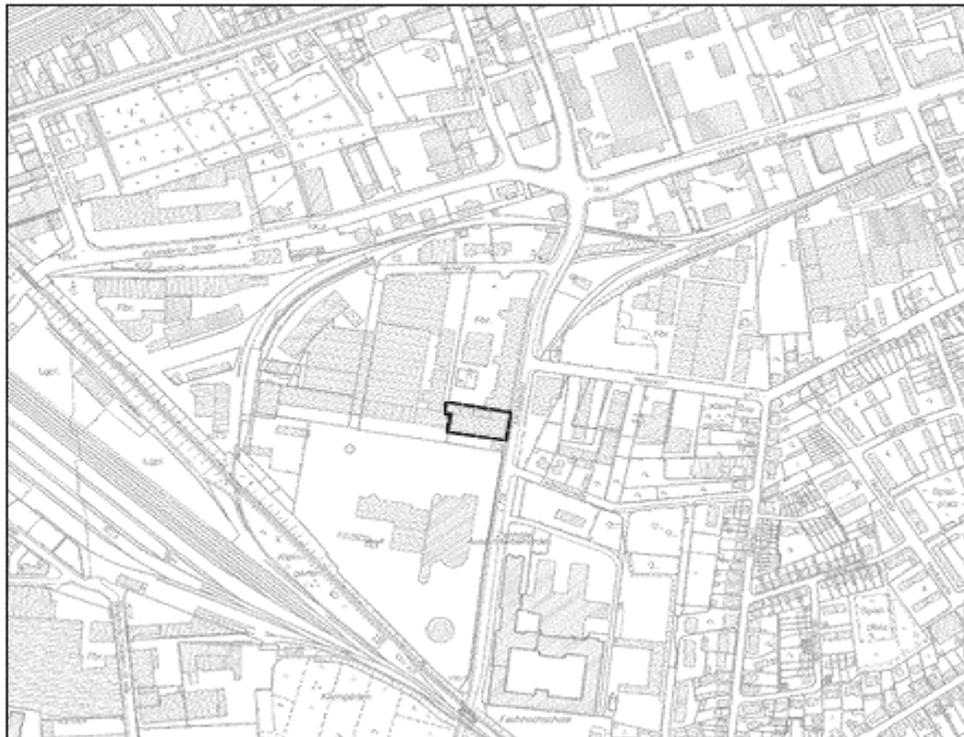
## **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00**

### **„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2**

- **Auswertung der Stellungnahmen aus den  
frühzeitigen Beteiligungsschritten -  
- Ergebnis der Auswertung -**

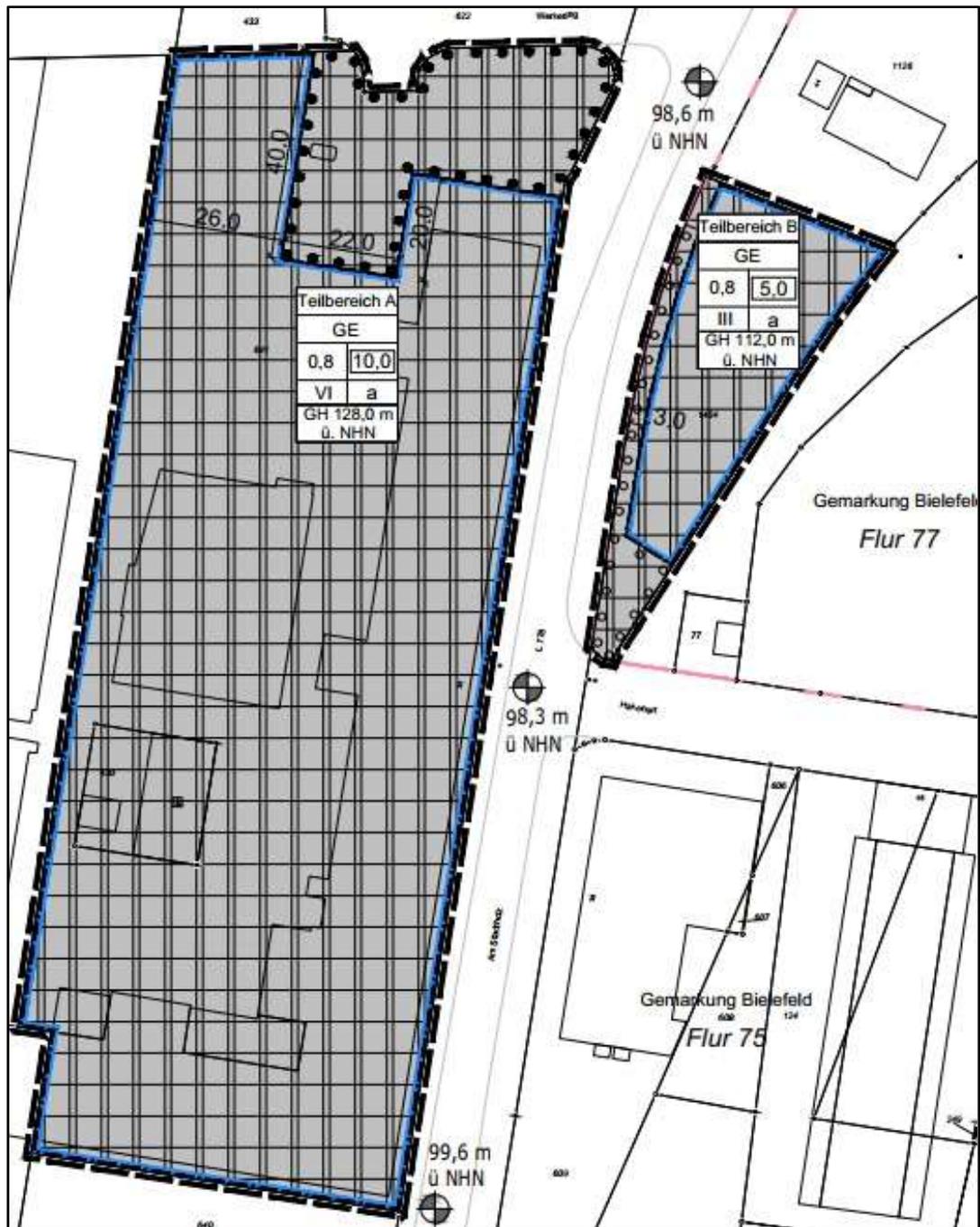
**Entwurf**  
Oktober 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



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

**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
 Verfahrensstand: Vorentwurf



**1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (1) BauGB  
zum Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00**

---

Am 30.01.2020 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Else-Zimmermann-Saal im technischen Rathaus 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 20.01.2020 bis einschließlich dem 07.02.2020 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

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

Der Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist beigefügt.

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“**

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

**Ort:** Else-Zimmermann-Saal, Technisches Rathaus  
August-Bebel-Str. 92, 33607 Bielefeld

**Datum:** 30.01.2020

**Beginn:** 18:00 Uhr

**Ende:** 18:55 Uhr

**Teilnehmer:**

Verwaltung: Johannes-Christian Plein; Hans-Jürgen Franz  
Planungsbüro: Dirk Tacke; David Schuller

**Anwesende Bürgerinnen und Bürger:** 1

---

Herr Franz eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet die Veranstaltung mit einer Erläuterung des Zwecks des Erörterungstermins ein.

Herr Plein (Planer Stadt) weist auf den Stand des aktuellen Verfahrens sowie die Möglichkeit der Einsicht- und Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 07.02.2020 hin.

Herr Tacke (Planungsbüro Hempel + Tacke) stellt die Vorentwurfs-Planung mittels Beamerpräsentation vor. Dabei geht er u.a. auf Folgendes ein:

- Ausgangssituation und Planungsanlass
- Die Ziele und Zwecke der Planung
- die Art des Bebauungsplanes (Neuaufstellung Angebots-Bebauungsplan)
- das Plangebiet mit seiner Abgrenzung
- die Bestandsituation, derzeitigen Nutzungen, Umgebung
- die bestehende planungsrechtliche Situation
- das städtebauliche Konzept mit Erläuterungen zur geplanten Nutzung:
  - Baukonzept
  - Nutzungskonzept
  - Verkehrskonzept
  - die geplanten Festsetzungen

**Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:**

- **Themenbereich Denkmalschutz**

Der Bürger stellt die Frage, was „bestandssichernd“ im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung bedeutet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sich an den Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebietes orientieren und den Bestand somit planungsrechtlich sichern.

Der Bürger stellt die Frage, ob es geplant ist, das bestehende Gebäude abzureißen und den Bebauungsplan per Neubau umzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird klargestellt, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Davon ausgehend wird weder festgeschrieben, dass das Gebäude erhalten werden soll, noch ist eine Umsetzung der Planungsziele mittels Neubau konkret vorgesehen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich beide Alternativen zu, indem er lediglich den Rahmen für die weitere städtebauliche Entwicklung vorgibt.

Der Bürger regt an, die Fassade des Bestands zu sichern bzw. die bestehende Gebäude-substanz als zu erhaltend festzusetzen und fragt in diesem Zusammenhang, ob sich eine solche Festsetzung in den Bebauungsplan aufnehmen lässt. Er begründet seine Anregung mit dem historischen Wert und der stadtbildprägenden Wirkung des Bestandsgebäudes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung, das Bestandsgebäude oder Teile davon als zu erhaltend festzusetzen, wird nicht gefolgt. Das Bestandsgebäude hat zwar tatsächlich einen stadtbildprägenden Charakter, jedoch wurde bis dato noch kein Denkmalwert festgestellt. Die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach Maßgabe des Denkmalschutzrechts sind nicht gegeben. Es ist aber vorgesehen den südlichen Flügel des Bestandes zu erhalten.

Insofern entspringt die stadtbildprägende Wirkung hauptsächlich der Größe und Kubatur der Gebäudekörper. Diesem Umstand wird durch entsprechende bestandssichernde Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (=Übermaßverbot) fehlt die Erforderlichkeit für weitergehende Festsetzungen zum Erhalt des Gebäudes. In jedem Fall wird im laufenden Verfahren die Denkmalschutzbehörde beteiligt, um die Aktualität der Bewertung hinsichtlich der Denkmaleigenschaften zu gewährleisten.

- **Themenbereich Nutzungskonzept**

Ein Bürger fragt nach, ob die „funktionale Einheit“ der beiden Teil-Geltungsbereiche bedeutet, dass die Bebauung ein identisches Aussehen haben soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass „funktional“ im Zusammenhang mit der Nutzung steht, nicht mit der optischen Wirkung. Um dies zu verdeutlichen wird die Möglichkeit angeführt, in Teilbereich B ein Parkdeck zu realisieren, damit die notwendige Anzahl der Stellplätze für den gesamten Geltungsbereich nachgewiesen werden kann.

Der Bürger fragt nach, ob Wohnen im Plangebiet zulässig sein soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass Wohnen im Plangebiet unzulässig sein soll. Dies umfasst unter Berücksichtigung der Belange des Störfallschutzes auch betriebsgebundene Wohnungen.

Der Bürger fragt nach, was darunter zu verstehen sei, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes nicht wesentlich vom Bestand unterscheidet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird erklärt, dass dies dem bestandssichernden Charakter der Festsetzungen geschuldet ist. Die Ziele und Zwecke der Planung bestehen hauptsächlich in einer Umnutzung, das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes.

- **Themenbereich Störfallschutz**

Der Bürger fragt nach, ob die Sicherheitsabstände für Chlorgas eingehalten werden, welche toxischen Stoffe außer Chlorgas im angrenzenden Störfallbetrieb vorhanden sind und welche Konsequenzen dies für das Nutzungskonzept hat.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass neben Chlorgas insbesondere leichtflüchtige, toxische Stoffe im angrenzenden Betrieb von Relevanz sind und bei der Planung Berücksichtigung finden müssen. Diesbezüglich wurde bereits eine Voreinschätzung des TÜV Nord durchgeführt. Dieses Kurzgutachten kommt zu dem Schluss, dass die geplanten Nutzungen grundsätzlich umsetzbar sind. Im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden die Belange des Störfallschutzes dadurch berücksichtigt, dass Nutzungen mit relevantem Publikumsverkehr ausgeschlossen werden. Im laufenden Verfahren wird außerdem ein ausführliches Gutachten erarbeitet und angemessen in der Planung berücksichtigt.

- **Themenbereich Verfahren und Kosten**

Der Bürger erkundigt sich, ob der Stadt Bielefeld tatsächlich keine Kosten im Zusammenhang mit der Bebauungsplanneuaufstellung entstehen. Es sei hier insbesondere auch an die Baukosten und etwaige Kosten für Altlastenbeseitigung zu denken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird bestätigt, dass der Stadt Bielefeld keine Kosten entstehen. Die Bebauungsplanneuaufstellung erfolgt auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers. Alle mit der Planung zusammenhängenden Kosten inklusive der Erstellung von Fachgutachten oder etwaiger Baukosten werden von diesem Investor übernommen. Hierzu wird ein sogenannter Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro abgeschlossen. Die Zielsetzung der Planung wird von der Stadt vorgegeben.

Der Bürger fragt nach, ob der Kampfmittelräumdienst an der Planung beteiligt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird bestätigt, dass der Kampfmittelräumdienst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten wurde. Der Beteiligungszeitraum erstreckt sich über insgesamt 6 Wochen.

- **Sonstige Themen (nicht planungsrelevant)**

Der Bürger stellt diverse Verständnisfragen bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Gebäuden vor dem Inkrafttreten des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Rechtslage bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich „alter“ Bebauungspläne wird erläutert.

Die Fragen werden, soweit möglich, beantwortet. Auf die weitere Klärung im Rahmen der Beteiligung entsprechender Fachämter sowie die Möglichkeit der Einsicht- und Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 07.02.2020 wird hingewiesen.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, schließt Herr Franz den Erörterungstermin.

i.A.

---

Mark-Sebastian Schröder  
(Hempel + Tacke GmbH)

## 2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Feb. 2020/Mrz. 2020) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

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

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	Umweltamt 360.2  27.02.2020	<p><b>1. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde</b></p> <p>Wir bitten folgende Anregungen im weiteren Verfahren zu beachten und einzuarbeiten:</p> <p>Auf <u>Seite A-7</u> sollte der 1. Absatz unter „Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen“ wie folgt verändert und um die Punkte Abriss und Beleuchtung ergänzt werden:</p> <p><i>Sofern vorhandene Hecken und andere Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.</i></p> <p><i>Die Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (1. März – 30. September) zu beseitigen. Ausnahme bilden Bäume auf gärtnerisch genutzten Flächen, hier liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, bei der Fällung nicht gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG zu verstoßen.</i></p> <p><i>Vor dem Abriss von Gebäuden muss ein Sachverständiger überprüfen und schriftlich attestieren, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Sollten die Gebäude genutzt werden, sind die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</i></p> <p><i>Im Sinne des Artenschutzes wird für unvermeidbare Lichtquellen empfohlen, insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen, Lichtkegel nach unten auszurichten, Beleuchtungszeiten zu minimieren und Beleuchtungsintensitäten zu reduzieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen können durch geschlossene Lampengehäuse deutlich gemindert werden. Als insekten-/fledermausfreundliche</i></p>	Der Anregung <b>wird gefolgt</b> und die Entsprechende Textstelle geändert und ergänzt.

	<p><i>Leuchtmittel gelten z. B. LED-Lampen mit einem geringen Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben <math>\leq 3.000</math> Kelvin.</i></p> <p>Seite B-14 <u>6.2 Eingriffsregelung</u>: Da der rechtsverbindliche B-Plan III/3/29.00 für den Bereich des neuaufzustellenden Bebauungsplanes bereits eine Festsetzung als Industriegebiet vorgibt und die Flächen auch weitgehend bebaut sind, führt die Neuaufstellung zu keinem Eingriff. Eine Eingriffsbilanzierung sowie ein Kompensationsbedarf werden somit nicht erforderlich.</p> <p>Seite B-14 <u>6.3 Artenschutz</u> Sofern im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes kein Abriss der Bestandsgebäude geplant ist, kann auf eine spezielle Artenschutzprüfung verzichtet werden.</p> <p>Auf Grund der innerstädtischen Lage und der fast vollständigen Bebauung des Plangebietes kann eine Betroffenheit des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.</p> <p>Da eine Besiedlung der Gebäude mit planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Gebäude vor Abriss von einem Fachgutachter zu untersuchen. Das Gutachten ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Anlage C Umfang der Umweltprüfung, Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt</p> <p>Da das Plangebiet überwiegend bebaut und versiegelt ist und nur wenige Grünelemente vorhanden sind, ist auch auf Grund der innerstädtischen Lage eine Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht zu erwarten.</p> <p><b>3. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</b>  <b>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG</b></p> <p>Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem über die Einleitung E 7/119. Eine Rückhaltung erfolgt erst an dem RRB Feldstraße. Die Regenwasserbehandlung erfolgt im RKB Finkenbach (ausreichende Behandlung der Verschmutzungskategorie II). Da die Flächen bereits fast vollständig versiegelt sind, ist keine Erhöhung der Einleitungsmenge zu erwarten.</p> <p>Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern.</p>	<p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b> und die Passage zur Eingriffsregelung wird angepasst.</p> <p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b> und der Punkt 6.3 entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b> und die Angabe zum Umfang der Umweltprüfung entsprechend geändert.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p>
--	--	--

		<p>Damit der Ausbildung der Dachflächen als Gründächer eine gewisse Rückhaltung des Niederschlagswassers erreicht wird, wird eine Festsetzung von Flachdächern mit entsprechender Dachbegrünung empfohlen.</p> <p>Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen: Das Erfordernis eine Regenwasserbehandlung vor Einleitung in den Finkenbach ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären, die untere Wasserbehörde ist zu beteiligen.</p>	<p>Der Anregung wird <b>nicht gefolgt</b>, da keine Dachform festgesetzt wird.</p> <p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b> und die Begründung ergänzt.</p>
2.1b	<p>Polizeipräsidium Bielefeld</p> <p>06.03.2020</p>	<p>Aus verkehrlicher polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerring (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ für das Gebiet südlich der Eckendorfer Straße, westlich der Kreuzung Petristraße / Hakenort, nordwestlich der Leibnitzstraße und nordöstlich eines Autohauses</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
2.6	<p>Bezirksregierung Detmold</p> <p>06.03.2020</p>	<p>Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
2.10	<p>Deutsche Telekom Technik</p> <p>19.02.2020</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. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen und des Leitungsschutzes sowie eventueller Neuverlegungen werden <b>zur Kenntnis genommen</b>, betreffen aber nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

		TkLinien 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.	
2.11	Unitymedia Deutschland  05.03.2020	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p>
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzin- formationen und Geodaten (ND1)  10.03.2020	<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 handeln die Stadtwerke Bielefeld GmbH in 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) handeln sie gemäß TKG im Namen und im Auftrag der Bitel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handeln sie im Namen und im Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich 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 Versorgung getroffen werden müssen.</p> <p>Hierzu regen wir an, auf die Leitungstrasse der Erdgashochdruckleitung, die durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist und die wir in der Anlage durch grüne Färbung und Planzeichen dargestellt haben, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 6,00 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH nachrichtlich festzusetzen. Darüber hinaus regen wir an, auf die Leitungstrassen, die wir in der Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt haben, ein Geh-, Fahr- und</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Der Anregung <b>wird teilweise gefolgt</b> und ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Teilbereich B festgesetzt. Für den Teilbereich A wird kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, da die südliche Fläche aus dem Plangebiet ausgegliedert wird.</p>

	<p>Leitungsrecht in einer Breite von 2,00 m gern. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Bei Änderungen der Bebauung sowie der Versorgung mit elektrischer Energie bitte wir Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB in der Größe von 5,00 x 5,00 m festzusetzen. Bezüglich der Baumpflanzungen bitten wir darüber hinaus das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung des Bebauungsplanes 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 der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung: In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert.</p> <p>Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Senkung des CC&gt;2-Ausstoßes für Bielefeld</li> <li>• Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b> und ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zur „Wärmebedarfsstudie“ werden <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p>
--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung</li> </ul> <p>Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt. Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet</li> <li>• Fernwärmeausbaumaßnahmen</li> <li>• Nahwärmekonzepte wie <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nahwärmeinseln</li> <li>o Objekt BHKW</li> </ul> </li> </ul> <p>d.h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mikro BHKW</li> </ul> <p>d.h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser</p> <p>Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p> <p>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.“</p> <p>Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.</p>	<p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b> und die Begründung unter dem Punkt Ver- und Entsorgung ergänzt.</p>
2.13	<p>moBiel GmbH</p> <p>05.03.2020</p>	<p>Die moBiel GmbH hat keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes, um auf dem Plangebiet die städtebauliche Nachnutzung mit Büro,-Geschäfts- und sonstigen Gewerbenutzungen zu ermöglichen.</p> <p>Im Kapitel 5.3 „öffentlicher Personennahverkehr“ ist das ÖPNV-Angebot von moBiel zutreffend dargestellt und könnte wie folgt ergänzt werden: Zusätzlich zu der Bushaltestelle „Am Lenkwerk“ der Linie 23 (Radrennbahn- Jahnplatz und als Linie 28 weiter nach Gadderbaum- Brackwede) wird das Plangebiet durch die Stadtbahnhaltestelle „Stadtheider Straße“ erschlossen. Diese befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung nördlich des Gebietes. Die Stadtbahnlinie 2 (Sieker- RathausJahnplatz- Hauptbahnhof- Altenhagen) verkehrt an Werktagen zwischen ca. 06.00 und 20.00 Uhr durchgehend im 10-Minuten-Takt. In den</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b> und der Abschnitt entsprechend ergänzt.</p>

		<p>Abendstunden bis gegen 00.30 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen werden Fahrten überwiegend im 15-Minuten-Takt angeboten. Dieses ÖPNV-Angebot wird in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ergänzt durch die NachtBus-Linie N12 (Bielefeld-Herford-Hiddenhausen-Bünde-Ennigloh Nord).</p> <p>Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.</p>	
2.15	Westnetz GmbH  02.03.2020	<p>Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der "innogy Netze Deutschland GmbH" befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.</p>	Es ist keine Abwägung erforderlich.
2.17	GASCADE Gas-transport GmbH  11.02.2020	<p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Unsere Abteilungsbezeichnung hat sich geändert. Künftigen Schriftverkehr bitten wir Sie an die Abteilung GNL (statt bisher GNT) zu adressieren. Vielen Dank.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BILOnlineportal unter: <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a></p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	Es ist keine Abwägung erforderlich.
2.19	Gasunie Deutschland Transport  03.02.2020	<p>Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben <b>nicht betroffen</b> sind.</p>	Es ist keine Abwägung erforderlich.
2.20	Avacon Netz GmbH	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH &amp; Co KG.</p>	Es ist keine Abwägung erforderlich.

	06.02.2020		
2.22	Amprion GmbH  03.02.2020	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
2.37	NABU  13.03.2020	Im Namen und mit Vollmacht des NABU NRW e.V. nehme ich für die Stadtgruppe Bielefeld zu den o.a. Planungen wie folgt Stellung: Es handelt sich um die Umnutzung eines bestehenden Industriegebietes. Grundsätzlich befürworten wir die Lückenbebauung bzw. eine Umnutzung mit Nachverdichtung. Es ist zu prüfen, ob einzelne bestehende Bäume am Nordrand und in der Mitte des Grundstückes im Zuge der Baumaßnahmen erhalten werden können. Auch die im Teilbereich B befindlichen Birken sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Besonderes Augenmerk sollte auch auf die Begrünung der neu zu bebauenden Flächen gelegt werden. Eine Dachbegrünung ist im Sinne des Klima- und Insektenschutzes zu empfehlen und sollte geprüft werden. Zu einem endgültigen Bebauungsplan werden wir detailliert Stellung nehmen.	Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b> . Die mögliche Festsetzung einer Dachbegrünung wurde geprüft und eine entsprechende Festsetzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Die Birken befinden sich außerhalb des Plangebietes. Inwieweit diese erhalten werden, ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

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

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 1.2 – Gleichstellungsstelle
- 1.3 – Immobilienservicebetrieb
- 1.12 – Gesundheits-, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung
- 1.14 – Bauamt 600.32
- 2.1a – Polizeipräsidium Bielefeld Direktion K/KK 34 KP/O
- 2.3 – Landesbetrieb Straßenbau NRW
- 2.7 – Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 B
- 2.16 – PLEdoc GmbH

- 2.21 – Tennet TSO GmbH
- 2.23 – Industrie- und Handelskammer
- 2.24 - Handwerkskammer

### **3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00**

---

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

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

Die Plankonzeption (Vorentwurf) der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

#### **Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Vorentwurf:**

##### **▪ Nutzungsplan**

- Darstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Kanäle)
- Anpassung Vermaßungen
- Anpassung Baugrenzen
- Aufnahme Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Aufnahme Einfahrbereiche
- Entfall BMZ
- Reduzierung Geltungsbereich im Norden

##### **▪ Textliche Festsetzungen**

- Aufnahme Hinweise
- Anpassung Rechtsgrundlagen
- Redaktionelle Änderungen
- Entfall BMZ
- Entfall unterer Höhenbezugspunkt
- Anpassen Stellplatzbegrünung

▪ **Begründung**

- Redaktionelle Änderungen
- Artenschutz
- Ver- und Entsorgung
- Verkehr