

Anlage

A2

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: erneuter Entwurf, Januar 2023

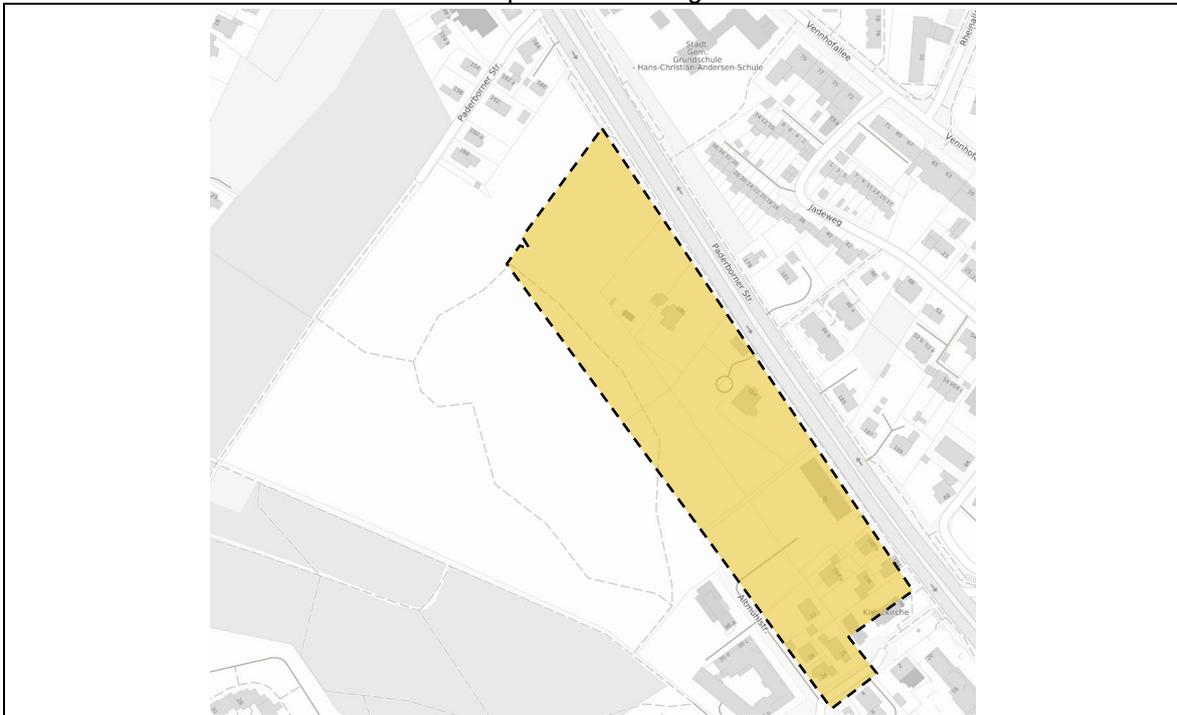
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50

„Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

**Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen i.S.d.
§§ 3(2) und 4 (2) BauGB**

2. Entwurf
Januar 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld
600.52

Nutzungsplan (ohne Maßstab, s/w)
Stand: Entwurf



Auswertung der Offenlegung und Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Allgemeines:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2022 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 05.05.2022 – den Entwurfsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde vom 03.06.2022 bis zum 11.07.2022 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.05.2022 um Stellungnahme bis zum 04.07.2022 gebeten.

Die im Rahmen der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen werden in den folgenden Abschnitten wiedergegeben:

1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
3. Änderungsvorschläge der Verwaltung
Übersicht der redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen
nach der Offenlage

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten und dem Schillinggelände“

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.06.2022 bis einschließlich 11.07.2022 folgende Stellungnahmen von Bürgern eingegangen:

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	<p>Einwender 1, 11.07.2022</p> <p>Der Einwender ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Sennestadt, Flur 13, Flurstücke 1220, 1247 sowie 1248. Diese Grundstücke liegen alle in dem Plangebiet. Das Hauptgebäude befindet sich auf dem Grundstück Flurstück 1220.</p> <p>Der gesamte rückwärtige unbebaute Teil des Grundstückes ist als von der Stadt Bielefeld genehmigte Parkplatzfläche hergerichtet worden. Sukzessive erwarb der Einwender die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Flurstücke 1247 und 1248. Nach Rücksprache und Zustimmung mit dem vorherigen Eigentümer beider Grundstücke errichtete der Einwender auf dem Flurstück 1248 weitere Parkplatzflächen mit einer Beleuchtungsanlage. Die geteerten Fahrstraßen auf der Parkplatzfläche sind seinerzeit vom vorherigen Grundstücksbesitzer angelegt worden. Diese Parkplatzfläche besteht seit mittlerweile 13 Jahren und wird entsprechend lange genutzt. Auf die Parkplätze sowohl auf dem Grundstück Flurstück 1220 als auch auf dem Grundstück Flurstück 1248 ist der Einwender zwingend angewiesen zum einen die Mitarbeiter, zum anderen für die Kunden, Besucher sowie Lieferanten und unterstützende Dienstleister.</p> <p>Die beiden weiteren Grundstücke, Flurstücke 1248 und Flurstücke 1247, wurden erworben, um Flächen für die beabsichtigte Erweiterung des Firmenstandortes in Bielefeld vorzuhalten. Hierbei spielte eine große</p>	

	<p>Rolle die unternehmerische Entscheidung des Einwenders, den Firmenstandort in Bielefeld und gerade an diesem Ort auszubauen. Der Einwender beabsichtigt, diese Flächen den wirtschaftlichen Interessen und Bedürfnissen entsprechend selbst zu entwickeln. Beabsichtigt ist eine zeitgenössische und moderne Campusarchitektur auf den Grundstücksflächen zu realisieren. Dies erfordert letztlich eine größtmögliche Gestaltungs- und Planungsfreiheit, um auf den Grundstücksflächen Gebäudekörper flexibel anzuordnen und planen zu können. Die beabsichtigte Expansion hat zwangsläufig auch zur Folge, dass weitere Stell- und Parkplatzmöglichkeiten benötigt werden. Idealerweise sollte der zukünftige Parkplatzbedarf durch die Errichtung eines Parkhauses oder Parkdecks gesichert werden (Konzentration der erforderlichen Stellplätze). Dadurch würde auch der Flächenverbrauch deutlich und im Sinne einer ökologischen Nachhaltigkeit reduziert werden.</p> <p>Die Stadt Bielefeld hat mit Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2021 die erste Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 NA „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan sieht u.a. folgende textliche Festsetzungen vor, die auch die Grundstücke des Einwenders unmittelbar betreffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU) 2. Maß der baulichen Nutzung <ul style="list-style-type: none"> - Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 - Baumasse (BM) Flurstück 1220 11.000 m³, Flurstück 1248 7.500 m³/ 24.500 m³, Flurstück 1247 9.500 m³/14.000 m³ - Zahl der Vollgeschosse (VG) Überwiegend 4 Vollgeschosse, hinsichtlich des als MU4.2 gekennzeichneten Baugebietes 4 - 5 Vollgeschosse - Gebäudehöhe: zwischen 15m bis 22 m Höhe 	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Einschränkungen der Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten der Grundstücke entlang der Planstraße 2 - Flächen für Stellplätze/Garagen gem. § 12 BauNVO Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL1) <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / St 50 NA „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ ist nach der Begründung zu dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Planungsziel die planungsrechtliche Sicherung alternativer Erschließungsmöglichkeiten für die Flurstücke an der Paderborner Straße (sog. Villen-Viertel) angegeben. Gleichzeitig ist in der Begründung hinsichtlich des Planungskonzeptes sowie des städtebaulichen Entwurfes aufgeführt:</p> <p><i>„Die vorliegende 1. Änderung greift das städtebauliche Konzept des Ursprungsplanes auf: Der Erhalt der Villenstruktur im sogenannten „Villen-Viertel“ mit der zusätzlichen Möglichkeit aufgelockerter Erweiterungsoptionen.“</i></p> <p>Im Hinblick auf die Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen ist in der Begründung zu dem Vorentwurf festgehalten worden:</p> <p><i>„Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ergänzende Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben bestehen, da wird im Folgenden nur Bezug auf die neuen oder angepassten Festsetzungen genommen.“</i></p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 NA sieht hinsichtlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche GFL 3 eine räumliche Verschiebung vor. Diese Fläche soll zukünftig hälftig auf dem Flurstück 1247 liegen.</p> <p>Der Einwender beabsichtigt, auf den von der Bauleitplanung betroffenen Grundstücksflächen den Betriebsstandort auszubauen. Durch die vorgenannten textlichen Festsetzungen sieht sich der Einwender</p>	
--	--	--

<p>hieran allerdings in erheblichem Maße gehindert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der öffentlichen Auslegungen nach §3 (1) BauGB folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände" vorgesehene räumliche Veränderung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche GFL 3 greift in eigentumsrechtliche Positionen ein. Darüber hinaus beeinträchtigt die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan erfolgte Bauleitplanung die wirtschaftlichen Interessen unserer Mandantin in erheblichem Maße. Die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 verfolgt das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung alternativer Erschließungsmöglichkeiten für die Flurstücke an der Paderborner Straße im sog. „Villen-Viertel" alternativ zu der in dem Ursprungsplan vorgesehenen Erschließung über die Paderborner Straße. Gleichzeitig wird in der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 unter der Überschrift „Planungsziele und Plankonzept" klargelegt, dass diese 1. Änderung des Bebauungsplanes das städtebauliche Konzept des Ursprungsplanes aufgreift mit dem Ziel der planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Wohnstrukturen - nämlich dem Erhalt der „Villenstruktur im sog. „Villen-Viertel" mit der zusätzlichen Möglichkeit aufgelockerter Erweiterungsoptionen". Damit greift die 1. Änderung des Bebauungsplanes das städtebauliche Konzept auch im Rahmen der Änderungsplanung auf. Das dem Ursprungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird damit	<p>Zu 1.:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu den Anregungen GFL 3 – betreffend wird unter Punkt 4.3 dieses Einwenders Stellung bezogen.</p>
--	--

	<p>auch zum maßgeblichen städtebaulichen Konzept der Bebauungsplanänderung erklärt.</p> <p>Dies gibt Anlass, verschiedene Aspekte der Bauleitplanung noch einmal aufzugreifen. Die diese Bauleitplanung sichernden textlichen Festsetzungen beeinträchtigen den Einwender in nicht unerheblicher Weise. Angesichts dessen besteht aus Sicht des Einwenders im Rahmen der Planungsänderung ein dringendes Planungserfordernis.</p> <p>2. Stellplätze</p> <p>2.1. Die textlichen Festsetzungen differenzieren sowohl hinsichtlich der einzelnen Urbanen Gebiete (MU) als auch im Hinblick auf die Lage möglicher Stellplätze. Die textlichen Festsetzungen sehen insoweit vor:</p> <p><i>„Innerhalb der Baugrenzen der Urbanen Gebiete MU1, MU3 und MU4 sind Stellplätze inklusive ihrer Nebeneinrichtungen gem. § 12 (4) Bau NVO als Garagengeschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses (Tiefgarage) oder als Erdgeschoss eines Gebäudes zulässig.“</i></p> <p><i>„Außerhalb der Baugrenzen der Urbanen Gebiete MU 1, MU3 und MU4 sind Stellplätze nur innerhalb der umgrenzten Flächen gem. § 12 (6) Bau NVO zulässig.“</i></p> <p>Ergänzend sehen die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) vor</p> <p><i>„Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gem. § 19 (4) Bau NVO auf die Grundfläche anzurechnen.“</i></p> <p>Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 führt hierzu aus:</p>	<p>Zu den Anregungen 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4:</p> <p>Es ist festzuhalten, dass die Baufenster auf den Grundstücken des Einwenders, ebenso wie die Festsetzung von Stellplatzflächen genügend Spielraum ermöglichen, die angestrebte Nutzung zusammen mit dem notwendigen Stellplatzbedarf zu realisieren.</p> <p>Jene genehmigten Stellplätze auf dem Flurstück 1220 und 1248 (teilweise) genießen bis zu einer Überplanung des Grundstückes Bestandsschutz. Zum erneuten Entwurf wurde das Baufenster auf dem Flurstück 1248 und 1220 im Süd-Osten minimal reduziert und durch eine Stellplatzfläche ersetzt. Des Weiteren sind auf dem Flurstück 1220 die östlich des Bestandsgebäudes genehmigten Stellplätze durch eine Festsetzung als Stellplatzfläche gesichert worden.</p> <p>Auf dem Flurstück 1247 wurde der Anregung entsprechend und in Anlehnung an die Festsetzung auf dem Flurstück 1405 eine Stellplatzfläche zwischen dem Baufenstern ausgewiesen. So kann der Eigentümer ebenerdige Besucherstellplätze zur Verfügung stellen.</p> <p>Auf Grund der südlich angrenzenden Klimaschutzsiedlung sieht das städtebauliche Gesamtkonzept eine Minimie-</p>
--	---	--

	<p><i>„Für die Urbanen Gebiete (MU) gelten die gleichen städtebaulichen Prinzipien für Nebenanlagen und Stellplätze wie in den Allgemeinen Wohngebieten. Mit Rücksicht auf den vorhandenen Gebäudebestand sind zwar Garagen in den Urbanen Gebieten MU2 und MU5 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, doch die Baugrenzen sind so gewählt, dass heute existierende Garagen innerhalb dieser Grenzen liegen. In Baufeldern mit zulässigen Nutzungen, die großes Bauvolumen ermöglichen, sollen aus städtebaulichen Gründen Parkdecks und großflächig versiegelte Parkplätze ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind innerhalb der Baugrenzen der Urbanen Gebiete MU1, MUS und MU4 Stellplätze als Garagengeschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses oder als Erdgeschoss eines Gebäudes (Tiefgarage) zulässig. "</i></p> <p>2.2. Diese textlichen Festsetzungen betreffen zunächst die bereits auf den Flurstücken 1220 sowie 1248 angelegten Parkplätze. Die textlichen Festsetzungen schränken den Einwender allerdings auch hinsichtlich zukünftig geplanter Parkplätze erheblich ein.</p> <p>2.2.1. Der auf dem Grundstück Flurstück 1220 angelegte Parkplatz ist seinerzeit genehmigt worden. Diese Parkplatzfläche liegt jedoch nur teilweise in dem in dem Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Bau- fenster. Nach den textlichen Festsetzungen ist die Anlage von Stellplätzen jedoch nur im Rahmen der ausgewiesenen Bauflächen - und auch nur unter Anrechnung auf die Grundflächenzahl (GRZ) - sowie in den ausdrücklich in den für Stellplätze ausgewiesenen Bereichen zulässig.</p>	<p>rung des MIV und des ruhenden Verkehrs vor. Die Anlage eines großflächigen oberirdischen Stellplatzes an dieser Stelle birgt die Gefahr der Lärm- und Lichtimmissionen, sowie der Überhitzung der Fläche.</p> <p>Eine vorgeschlagene Änderung zur Berechnung der GRZ wird zurückgewiesen, da diese Festsetzungen bereits mit Inkrafttreten des Ursprungsplanes rechtskräftig geworden ist und nicht dem Ziel der vorliegenden 1. Änderung entspricht.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt und in Teilen zurückgewiesen.</p>
--	---	--

Darüber hinaus sehen die textlichen Festsetzungen großflächige oberirdische Parkplätze gerade nicht vor. Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen sind Stellplätze lediglich als Tiefgarage zulässig. Die Stellplätze müssen somit unterhalb des ersten Vollgeschosses oder als Erdgeschoss eines Gebäudes angelegt werden.

Die derzeit vorhandenen Parkplätze verstoßen somit gegen diese textlichen Festsetzungen. Die auf dem Grundstück Flurstück 1220 errichteten Stellplätze sind seinerzeit von der Stadt Bielefeld genehmigt worden. Aufgrund der Baugenehmigung genießen diese Stellplätze zwar Bestandsschutz. Sollte jedoch unsere Mandantin aufgrund zwingender betrieblicher Erfordernisse die genehmigte Parkplatzfläche abändern, entfielen der Bestandsschutz. Folge wäre, dass diese Stellplätze bauplanungsrechtlich unzulässig wären. Unsere Mandantin wäre dann der Gefahr ausgesetzt, diese Stellplätze entfernen zu müssen.

Gleiches gilt für die auf dem Grundstück Flurstück 1248 angelegten Stellplätze. Hinsichtlich dieser Stellplätze besteht keine Baugenehmigung. Diese Stellplätze sind seinerzeit in Absprache mit dem vorherigen Grundstücksbesitzer errichtet worden, welcher sogar die Fahrstraßen angelegt hat. Der Einwender ist dringend auf die derzeit bestehenden Parkplatzflächen angewiesen. Die Stellplätze werden sowohl für die zahlreichen Mitarbeiter unserer Mandantin benötigt wie auch für Kunden und Besucher als auch für Lieferanten. Die Firma des Einwenders ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Es handelt sich um ein

stark wachsendes und prosperierendes Unternehmen. Die derzeit vorhandenen Stellplätze sind vollständig ausgelastet. Der Einwender kann auf die Stellplatzflächen auf keinen Fall verzichten.

2.2.2 Vor diesem Hintergrund ist eine **planungsrechtliche Absicherung der aktuell bestehenden Stellplätze bzw. Parkplatzflächen** auf den Grundstücken unserer Mandantin - Flurstücke 1220 und 1248 - unbedingt erforderlich.

Aus diesem Grunde sollte das mit MU4.1 ausgewiesene Baufenster auf den beiden Grundstücken vom räumlichen Umfang so zugeschnitten werden, dass die derzeit vorhandenen Parkplatzflächen vollständig erfasst werden. Gleichzeitig müsste eine der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme entsprechende Grundflächenzahl festgesetzt oder klargestellt werden, dass keine Anrechnung auf die Grundflächenzahl erfolgt.

Des Weiteren ist für eine planungsrechtliche Absicherung der bereits vorhandenen Stellplatzflächen erforderlich, die textliche Festsetzung hinsichtlich des Gebietes MU4 *„Aus diesem Grund sind innerhalb der Baugrenzen der Urbanen Gebiete MU1, MU3 und MU4 Stellplätze als Garagengeschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses oder als Erdgeschoss eines Gebäudes (Tiefgarage) zulässig“* zu streichen. Die derzeit vorhandenen Parkplätze verstoßen aktuell gegen diese textliche Festsetzung. Die Gefahr, dass der Einwender die Parkplatzflächen entfernen muss, ist nicht akzeptabel. Aus diesem Grunde ist es für eine planungsrechtliche Absicherung der

derzeit bestehenden Parkplätze erforderlich, zumindest in dem Urbanen Gebiet MU4 diese textliche Festsetzung zu streichen.

Im Hinblick auf die genehmigten Parkflächen auf dem Flurstück 1220 (87 Stellplätze) muss daher klargestellt werden, dass diese auch im Falle von Abänderungen weiter Bestandsschutz genießen.

Zu den Parkflächen auf dem Flurstück 1248 (ca. 60 Stellplätze) muss festgehalten werden, dass diese so lange geduldet werden, bis eine die Fläche betreffende Bauabsicht erklärt wird und die dafür erforderliche Baugenehmigung erteilt worden ist.

Für den Fall, dass durch den Wegfall vorhandener Parkflächen neue Parkflächen als Ersatz geschaffen werden müssen, muss auch die Errichtung eines Parkhauses mit mehreren oberirdischen Stockwerken auf dem Flurstück 1248 zulässig sein.

2.3. Die **textlichen Festsetzungen** hinsichtlich der **Stellplätze** betreffen auch das **Flurstück 1247** und die **Errichtung neuer dringend benötigter Parkplätze** auf diesem Grundstück.

Auf dem Grundstück Flurstück 1247 sind keine Stellplatzflächen ausgewiesen. Die für die Mitarbeiter und Besucher benötigten Parkplatzflächen können somit nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster errichtet werden. Nach den textlichen Festsetzungen sind allerdings oberirdische Stellplätze nicht innerhalb der Baufenster zulässig. Der Einwender befürchtet eine Tiefgarage errichten zu müssen, um die im Rahmen der beabsichtigten Be-

triebserweiterung dringend benötigten Stellplätze zu realisieren. Dies ist mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Hinzu kommt, dass entsprechende Tiefgaragenstellplätze zudem auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt lediglich nur 0,6. Dies hat zur Folge, dass die zahlreich benötigten Stellplätze, die als Tiefgarage errichtet werden müssen, die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes in erheblichem Maße beeinträchtigen. Der Einwander befürchtet, aufgrund der geforderten Anrechnung der Stellplätze auf die Grundflächenzahl die benötigte Raumkapazität somit nicht auf ihrem Grundstück darstellen zu können. Dadurch fürchtet der Einwander erhebliche Beeinträchtigungen bei der beabsichtigten Betriebserweiterung.

Aus diesem Grunde wird angeregt, in dem Urbanen Gebiet MU3 die textliche Festsetzung *„Aus diesem Grund sind innerhalb der Baugrenzen der Urbanen Gebiete MU1, MUS und MU4 Stellplätze als Garagengeschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses oder als Erdgeschoss eines Gebäudes (Tiefgarage) zulässig“* entfallen zu lassen. Des Weiteren sollte die Anrechenbarkeit auf die Grundflächenzahl entfallen oder zumindest alternativ die Grundflächenzahl erhöht werden, so dass es möglich ist, trotz zukünftiger Stellplätze das Grundstück möglichst flexibel ausnutzen zu können.

Um unzumutbare immissionsrechtliche Auswirkungen - insbesondere Lärmimmissionen - im Hinblick auf die auf der gegenüberliegenden Straßenseite an die Planstraße 2 angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden, könnte hinsichtlich der

Parkplätze ein aktiver Schallschutz festgesetzt werden, um wohngebietsverträgliche Lärmimmissionen zu gewährleisten, so dass die für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA) maßgeblichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Aus diesem Grunde regen wir an, die Baufenster auf den Grundstücken möglichst weit zu fassen, so dass eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit und architektonischen Gestaltung besteht, so dass möglich ist, auf dem Grundstück 1247 zukünftig in ausreichender Zahl oberirdisch Parkplätze anlegen zu können. Zudem sollte die textliche Festsetzung hinsichtlich der Grundstücke entfallen, der zufolge lediglich unterirdische Stellplatzflächen in den Baufenstern zulässig sind. Des Weiteren müsste die Anrechenbarkeit auf die Grundflächenzahl entfallen oder zumindest alternativ die Grundflächenzahl erhöht werden (mindestens auf 0,8 wie in §19 Baunutzungsverordnung NRW vorgesehen).

2.4. Um einen möglichst großen Planungsspielraum zu ermöglichen, sollte in den textlichen Festsetzungen - jedenfalls im Hinblick auf das Grundstück Flurstück 1247 - festgesetzt werden, dass auch die **Errichtung eines oberirdischen Parkdecks** in den ausgewiesenen Baufenstern zulässig ist. Um unzulässigen und unzumutbaren Lärmemissionen vorzubeugen, könnten in den textlichen Festsetzungen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

3. Baufenster

Der Einwender hat die beiden Grundstücke - Flurstück 1247 und 1248 - seinerzeit gekauft im Hinblick auf eine zukünftig beabsichtigte Betriebserweiterung. Er hat die Absicht, den Bielefelder Standort weiter auszubauen und vor Ort zu expandieren. Des Weiteren ist beabsichtigt, in nicht unerheblichem Umfang weitere Mitarbeiter einzustellen. Dadurch werden vor Ort zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen. Hierfür ist allerdings eine bauliche Erweiterung unumgänglich. Dies kann in den bisherigen Räumlichkeiten nicht dargestellt werden. In den neu zu errichtenden Gebäuden sollen nicht nur ausreichende Büro-, sondern auch benötigte Seminar- und Schulungsräume geschaffen werden. Im Hinblick auf die Umsetzung der betrieblichen Erweiterung plant der Einwender, auf diesen Grundstücken eine architektonisch ansprechende Campusbebauung vorzunehmen.

Hieran sieht sich allerdings der Einwende aufgrund der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes gehindert. Die festgesetzten Baufenster bieten nicht die erforderliche Flexibilität, um die beabsichtigte Campusarchitektur umzusetzen. Zumindest dann, wenn dringend benötigte Parkplätze auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen sind, ist dies für den Einwender ausgesprochen problematisch.

Ausgesprochen unvorteilhaft ist zudem, dass es nicht möglich ist, auf dem Grundstück 1220 aufgrund des festgesetzten Baufensters die derzeitige Firmenzentrale über ein Verbindungsgebäude mit einem auf dem Grundstück geplanten Erweiterungsgebäude zu verbinden. Eine

Zu Punkt 3.:

Die Expansionsabsichten des Einwenders am Bielefelder Standort werden begrüßt. Für eine betriebliche Erweiterung am vorhanden Standort wurden durch die beschlossene Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die ausgewiesenen Baufenster ermöglichen einen großen Gestaltungsfreiraum bei gleichzeitiger Berücksichtigung eines städtebaulichen Konzeptes und der Ziele einer Klimaschutzsiedlung.

Zusammenfassend ist jedoch festzuhalten, dass die Anregungen zu den textlichen Festsetzungen die Festsetzungen und das städtebauliche Konzept des Ursprungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ betreffen, welcher am 29.06.2020 rechtskräftig geworden ist. Die hier angeführten Anregungen zur Anpassung dieser Festsetzungen sind nicht Gegenstand, Anlass oder Ziel der vorliegenden ersten Änderungen und werden daher **zurückgewiesen**.

	<p>derartige bauliche Lösung lassen die derzeit festgesetzten Baufenster nicht zu.</p> <p>Aus diesem Grunde wird ange-regt, die festgesetzten Baufenster so abzuändern, dass ein den ar-chitektonischen Vorstellungen des Einwenders entsprechendes Baufenster vorgesehen wird. Die Baufenster sollten demzufolge mög-lichst groß gestaltet werden. Damit ist zunächst das Risiko einer dem städtebaulichen Konzept zuwider-laufenden Bebauung verbunden. Zum einen ist das Maß der bauli-chen Ausnutzbarkeit des Grundstü-ckes durch die Grundflächenzahl (0,6) begrenzt und entsprechend definiert. Darüber hinaus sind die bauordnungsrechtlich zwingend vor-gesehenen Abstandsregelungen einzuhalten.</p> <p>4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten zu belastende Flächen</p> <p>4.1. Weiter sehen die textlichen Festsetzungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen vor. Hinsichtlich der Fläche GFL1 sehen die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes vor: <i>„Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu-gunsten der Allgemeinheit. Die be-zeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der All-gemeinheit sowie Leitungsrechten zugunsten privater und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu be-lasten.“</i></p> <p>Hinsichtlich der Fläche GFL3 sehen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes bezüglich der ersten Änderung des Bebau-ungsplanes Nr. I/ St 50 vor <i>„Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrech-ten (GFL3) zugunsten privater Drit-</i></p>	<p>Zu Punkt 4.1 und 4.2:</p> <p>Die ehemalige GFL 1 – Fläche stellt zum einen eine fuß- und radläufige Ver-bindung zwischen der neuen Klima-schutzsiedlung und der Paderborner Straße dar und zum anderen setzt diese Fläche das öffentliche Recht zum Bau und Unterhalt von Entwässerungsanla-gen fest.</p> <p>Wie der Anlage A2-38 der Neuaufstel-lung des I/ St 50 (<i>Drucksachen-Nr. 10106/2014-2020</i>) bereits zu entneh-men, beruht das Fahrrecht auf den An-forderungen des Umweltbetriebes, die zum Zeitpunkt der Erstaufstellung hier ein Leitungsrecht forderten. Von dieser Forderung wird nunmehr kein Gebrauch gemacht, so dass die Fläche alleinig für ein Gehrecht festgesetzt werden soll. Dieses erfolgt zum einen in Form des GF 1 auf den Flurstücken 1248 und</p>
--	---	---

	<p><i>ter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückerschließung)."</i></p> <p>4.2. Die Fläche GFL1 liegt vollständig, die Fläche GFL3 jedenfalls teilweise auf den Grundstückendes Einwenders. Mit der Inanspruchnahme der Grundstücke zugunsten der Allgemeinheit und Privater und der damit einhergehenden planungsrechtlichen Enteignung ist der Einwender nicht einverstanden.</p> <p>Gerade im Hinblick auf die Fläche GFL1 befürchtet der Einwender in der baulichen Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke erheblich beeinträchtigt zu sein. Die belastete Fläche liegt zwar außerhalb der ausgewiesenen Baufenster, verläuft allerdings über die angelegten Parkplatzfläche. Soweit diese Fläche für die Verlegung von Leitungen in Anspruch genommen werden sollte, was nach den textlichen Festsetzungen grundsätzlich möglich ist, hätte dies eine weitergehende Beeinträchtigung zur Folge. Die textlichen Festsetzungen sehen insoweit ausdrücklich vor, dass von den Rohrachsen der Leitungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen ausgehend ein beidseitiger Schutzstreifen mit 2,50 m Breite gegenüber tiefwurzelnden Gehölzen einzuhalten ist. Diese Fläche GFL1 dient nach der Begründung des Ursprungsplanes der im öffentlichen Interesse liegenden Sicherung einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen dem westlich an das Urbane Gebiet anschließende Wohngebiet und der Paderborner Straße. Dies sieht die Begründung des Ursprungsplanes zu dem Verkehrskonzept ausdrücklich vor. Unter Ziff. 10.2 ist insoweit ausgeführt</p>	<p>1220 für jenen Bereich, welcher derzeit auch als Stellplatzfläche genutzt wird.</p> <p>Der nördliche Bereich des Flurstückes 1220 wird mit einer nachrichtlichen Darstellung eines öffentlichen Fußweges versehen.</p> <p>Eine motorisierte Nutzung dieser Fläche für die Allgemeinheit ist nicht vorgesehen. Die fußläufige Querung dient dem Anschluss des Klimaschutzquartieres an die Paderborner Straße; Idealerweise dem Anschluss an die zukünftige Stadtbahnhaltestelle und derzeit dem Anschluss an die Bushaltestelle. Diese fußläufige Querung ist ebenfalls Bestandteil des INSEK Sennestadt.</p> <p>Im Zuge des Abwägungsprozesses sind die Belange eines Trägers öffentlicher Belange (TÖB 2.3) hier auch zu berücksichtigen.</p> <p>Demnach sind alle Flurstücke des Geltungsbereiches an der Paderborner Straße rückwärtig zu erschließen, da bei möglichen Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Neubauten die bestehenden Zu- und Abfahrten zur Paderborner Straße ihren Bestandsschutz verlieren. Des Weiteren ist das Bestandsgebäude des Einwenders derzeit über das Flurstück 1248 erschlossen. So muss nachgewiesen werden, dass das Flurstück 1220 ebenfalls alternativ zu einem direkten Anschluss an die Paderborner Straße erschlossen ist.</p> <p>Den benachbarten Grundstücke 1212,1183,1184,1185,1186,1187,1149,1148,541,717 und 718 (Flur 5, Gemarkung Sennestadt) wird nun ebenfalls über die neue GF 1 Fläche eine planungsrechtliche Erschließungsoption eingeräumt. Diese gilt nur solange, bis der Straßenbaulastträgerwechsel an der Paderborner Straße vollzogen ist. Denn die benannten Grundstücke verfügen nach wie vor über die Erschließung mittels GFL 2 Fläche.</p>
--	---	--

	<p><i>„Vor dem Hintergrund dieser Planung besteht ein öffentliches Interesse zur Sicherung einer fußläufigen Wegeverbindung über private Flächen (Parzellen 1248 und 1220) durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte...“</i></p> <p>Das der Bauleitplanung zugrundeliegende Verkehrskonzept ging seinerzeit davon aus, dass ein Rückbau der Paderborner Straße sowie der gleichzeitige Ausbau der Stadtbahn erfolgen sollten. Diese Annahme hat sich allerdings aufgrund der tatsächlichen Entwicklung nicht bestätigt. In der Begründung zu der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 ist hierzu festgehalten</p> <p><i>„Aufgrund der nach dem Satzungsbeschluss bekannten Sachlage ist derzeit nicht erkennbar, dass der Rückbau der Paderborner Straße kurz- bis mittelfristig erfolgen wird. Es besteht nunmehr das Erfordernis der Überprüfung und Nachjustierung der Festsetzungen sowie Festsetzungen anderer Erschließungsmöglichkeiten.“</i></p> <p>Vor diesem Hintergrund stellt sich schon die Frage, ob die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche GFL1 auf den Grundstücken noch als planungskonform anzusehen ist. Das, dieser Festsetzung zugrundeliegende, Verkehrskonzept ist jedenfalls nach eigener Einschätzung der Stadt Bielefeld kurz- und mittelfristig nicht zu realisieren. Ob eine Realisierung überhaupt in Betracht kommen wird, ist derzeit völlig unklar. Dass gleichwohl die Grundstücke des Einwenders für eine vielleicht unter Umständen in der Zukunft benötigte Erschließung in Anspruch genommen werden, ist unter</p>	<p>Im Sinne der geringen Flächenversiegelung und des Klimaschutzes wird daher auf die bereits versiegelten Flächen der Grundstücke 1220 und 1248 zurückgegriffen, zumal diese für den Einwender selbst als Erschließung festgesetzt werden müssen.</p> <p>Der Anschluss von der GF 1- Fläche an die Paderborner Straße erfolgt über einen Fußweg (nachrichtliche Darstellung).</p> <p>Nach vollzogenem Straßenbaulastträgerwechsel geht die neue GF 1- Fläche in die Fortführung des Fußweges über (vgl. Anlage B).</p> <p>Den Anregungen zum GFL 1/ GF 1 wird in Teilen gefolgt.</p>
--	---	--

dem Gesichtspunkt des verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsrechts äußerst kritisch und damit bauplanungsrechtlich nicht vertretbar.

Die ursprünglich erteilte grundsätzliche Zustimmung zu der Erschließung bezog sich im Übrigen nur auf ein Geh-, nicht auf ein Fahrrecht. Zudem erfolgte diese in der Annahme, dass in unmittelbarer Nähe des Gebäudes eine Stadtbahnhaltestelle errichtet wird, somit ein größerer Teil der Beschäftigten mit der Stadtbahn zur Arbeit fährt und sich der Parkplatzbedarf entsprechend reduziert. Dazu wird es aber aus den zuvor genannten Gründen nicht kommen. Somit ist eine Erschließung, die zu Lasten der vorhandenen Parkplatzflächen geht, nicht akzeptabel. Einem Gehrecht wird daher ausdrücklich nicht zugestimmt, solange die (zumindest in der Vergangenheit) geplante Stadtbahnhaltestelle an der Kreuzkirche nicht errichtet ist.

Hinzu kommt, dass eine alternative Erschließungsmöglichkeit besteht. Zwischen den Grundstücken - Flurstücke 1220 und 1248 - und den sich nördlich anschließenden Grundstücken - Flurstücke 1247, 1221 und 1210 - verläuft eine Wegeparzelle. Diese ist ausreichend dimensioniert, um eine fußläufige Erschließung zwischen der Paderborner Straße und des sich westlich an das Urbane Gebiet anschließende Allgemeine Wohngebiet zu gewährleisten. Es stellt sich insofern die berechnete Frage, weshalb die Stadt Bielefeld auf private Grundstücksflächen des Einwenders zurückgreift, obwohl die Möglichkeit besteht, eine für eine Erschließung ausreichende Grund-

	<p>stücksfläche in Anspruch zu nehmen, die im Eigentum einer 100 %-igen Beteiligungsgesellschaft der Stadt Bielefeld steht.</p> <p>4.3. Ebenso wird der Einwender durch die weitere Fläche GFL3 beeinträchtigt.</p> <p>Nach der ursprünglichen Planung sollte die gänzlich auf dem Grundstück, Flurstück 1249, liegen. Nach der aktuellen Planung ist diese Fläche nunmehr nach Süden verschoben worden, so dass diese Fläche hälftig auf der Grundstücksfläche des Einwenders liegt. Die Fläche dient ausschließlich der Erschließung privater Grundstücksflächen der östlich angrenzenden Grundstücke, die unmittelbar an der Paderborner Straße liegen. Auch hier ist nicht einsehbar, weshalb - abweichend von der ursprünglichen Planung - nunmehr das private Grundstück für eine öffentlich-rechtliche Erschließung anderer Grundstücke in Anspruch genommen werden muss. Nachvollziehbare Gründe, weshalb es nicht bei der ursprünglichen Planung geblieben ist, sind den Planungsunterlagen jedenfalls nicht zu entnehmen.</p> <p>Der Einräumung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Flurstück 1247 wird - zumindest in der bestehenden Gesamtkonstellation - nicht zugestimmt.</p>	<p>Zu Punkt 4.3:</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zum GFL 3 ermöglichen die Verlegung der GFL Fläche bereits jetzt. Es heißt in den textlichen Festsetzungen zum Entwurf der vorliegenden 1. Änderung bereits:</p> <p><i>„Die festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt. [...]“</i></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da ihr bereits zum Entwurf Rechnung getragen wurde.</p>
--	---	--

5. Erschließung Paderborner Straße

Mit der Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die zukünftige Erschließung der an der Paderborner Straße gelegenen Grundstücke alternativ über die Planstraßen 2 und 4 planungsrechtlich sicherzustellen. Die ursprünglich vorgesehene Erschließung der an der Paderborner Straße gelegenen Grundstücke beruhte auf der Annahme, dass ein Rückbau der Paderborner Straße bei gleichzeitiger Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h zeitnah erfolgen werde. Hiervon ist allerdings aufgrund der aktuellen Lage weder kurz- noch mittelfristig auszugehen. Aus diesem Grunde besteht das Erfordernis, die Grundstücke an der Paderborner Straße rückwärtig über die vorhandenen Planstraßen zu erschließen. Hiervon ist auch das Flurstück 1220 betroffen. Das Grundstück liegt ebenfalls unmittelbar an der Paderborner Straße. Entsprechend den Planvorgaben war auf dem Grundstück die Möglichkeit einer verkehrstechnischen Erschließung vorgesehen.

Aus diesem Grunde sollte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 unbedingt aufgenommen werden, dass im Falle des Rückbaus der Paderborner Straße Erschließungsmöglichkeiten in Form von Zufahrten auf die an die Paderborner Straße angrenzenden Grundstücke eingeräumt werden.

Der Einwander hält fest, dass er an den verschiedensten Stellen durch die beabsichtigte Bauleitplanung in der Ausübung

Zu Punkt 5:

Die Anregung zur Festsetzung einer möglichen zukünftigen Erschließung von der Paderborner Straße **wird gefolgt**. Eine entsprechende Anpassung/ Klärstellung in den textlichen Festsetzungen zum erneuten Entwurf ist erfolgt (vgl. *Anlage B*).

<p>seines Unternehmens nicht zuletzt im Hinblick auf die beabsichtigte Betriebserweiterung - in erheblichem Umfang beeinträchtigt ist. Die wirtschaftlich berechtigten Interessen finden letztlich keine ausreichende Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung. Unverständlicherweise sind die bereits mit Stellungnahme vom 18.11.2017 vorgebrachten Einwände, Anregungen und Änderungswünsche hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 nahezu vollständig nicht berücksichtigt worden.</p> <p>In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich bewusst für eine Stärkung des Firmenstandortes an der jetzigen Stelle entschieden wurde. Aus diesem Grunde sind weitere Grundstücksflächen in dem Bebauungsplangebiet erworben worden, um eine zukünftige Betriebserweiterung zu sicherzustellen. An dieser unternehmerischen Zielsetzung sieht sich der Einwender allerdings gehindert.</p> <p>Einerseits kann entgegen den Erwartungen nun nicht mehr von einer mittelfristigen Weiterführung der Stadtbahn nach Senne- stadt bis zur Kreuzkirche ausgegangen werden, so dass für die am Standort beschäftigten Mitarbeitenden nicht mit einem Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel gerechnet werden kann, sondern weiterhin Parkflächen für Individualverkehr zur Verfügung gestellt werden müssen. Gleichzeitig verhindern die Auflagen des Bebauungsplans mit den bisherigen Festsetzungen eben diese Zurverfügungstellung. Damit würde die Attraktivität des Standortes als Arbeitsort signifikant gemindert.</p> <p>Der Einwender möchte keine erheblichen Investitionen vornehmen, wenn er aufgrund der Bauleitplanung seine unternehmerischen Ziele nicht umsetzen kann. Er wird dann zwangsläufig die Konsequenz ziehen müssen, die Firmenzentrale und den Standort in Bielefeld nicht weiter auszubauen. Er wird dann andere Wege gehen müssen, um ihre Unternehmensziele umsetzen zu können. Aus diesem Grunde wird angeregt, die vorgebrachten Einwände bauplanungsrechtlich zu berücksichtigen</p>	
---	--

	<p>und adäquat umzusetzen. Dies betrifft insbesondere folgende Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planungsrechtliche Absicherung der bereits vorhandenen und genutzten Parkplatzflächen auf den Grundstücken Flurstücke 1220 und 1248 2. die Möglichkeit der Errichtung oberirdischer Parkflächen in benötigter Anzahl bzw. einer oberirdischen Parkgarage/Parkdeck ohne Anrechnung auf die Grundflächenzahl bzw. unter Erhöhung der Grundflächenzahl 3. Verzicht auf die Festlegung bestimmter Baufenster, mindestens aber die Festsetzung größerer Baufenster, um die von unserer Mandantin geplante Campusarchitektur zu gewährleisten sowie 4. Zufahrtsoption des Grundstückes Flurstück 1220 über die Paderborner Straße 	
2	<p>Einwender 2, 29.06.2022</p> <p>Der Erschließungsvorschlag für die Villengrundstücke durch eine private Wegeführung wird begrüßt. Die vorgesehene Breite von 6 Metern lehnen wir ab und verweisen auf die Argumentation in unserer Stellungnahme vom 07.12.2021 zum Änderungsverfahren. Die im gesamten Baugebiet angelegten Bewohnerwege sind als Abzweigung von den Planstraßen 1, 2 und 4 auf eine Breite von 4,50 Metern festgesetzt und entsprechend begründet. Der Entwurf liefert weder eine Begründung noch einen Anlass von der bisher begründeten Fahrbahnbreite für diese temporär festgesetzte private Zuwegung abzuweichen.</p> <p>Der vorgelegte Entwurf der Bebauungsplanänderung enthält außer der beschriebenen Ergänzung der Wegeverbindung keine Änderungen bei baulichen Nutzungen, bei Verkehrsflächen gemäß Erschließungsvertrag, bei Nebenanlagen und Stellplätzen sowie bei den Örtlichen Bauvorschriften. Dies begrüßen wir mit Bezug auf unsere Stellungnahme vom 07.12.2021</p>	<p>Die private Wegeführung mittels GFL 3 ist in einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Diese Breits entspricht den Anforderungen der RaSt 06. Im Bereich der Einmündung auf die Planstraße befindet sich eine Aufweitung zu Gunsten der Schleppkurven.</p> <p>Da der Anregung im vorliegenden Entwurf bereits Rechnung getragen wurde, wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.</p>

	ausdrücklich. Vorsorglich erklären wir erneut, dass wir jede Form von Änderungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gemäß Erschließungsvertrag, zu Stellplätzen und Nebenanlagen sowie zu den örtlichen Bauvorschriften nicht mittragen werden.	
--	--	--

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten und dem Schillinggelände“

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.05.2022 um Stellungnahme bis zum 04.07.2022 gebeten.

Es sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1.4	Untere Wasserbehörde in Hinblick auf Oberflächengewässer 08.07.2022	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.12.2021 und die darin formulierten Randbedingungen.	Im Zuge der Stellungnahme vom 16.12.2021 wird auf das abgestimmte Entwässerungskonzept Bezug genommen. Änderungen zum Erschließungskonzept werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet. Der Hinweis wird erneut zur Kenntnis genommen.
2.3	Landesbetrieb Straßen.NRW 27.06.2022	Unsere Stellungnahme vom 22.12.2022 ist weiterhin als verbindlich anzusehen. Auf folgende Punkte weise ich explizit nochmal hin: Die eingetragenen Zufahrten bei Paderborner Straße Nr. 190b und 194 genießen nur Bestandsschutz. Bei Umnutzung, Abriss, Anbau oder Neubau entfällt dieser. Die Grundstücke sind dann rückwärtig zu erschließen und die rückwärtigen Erschließung muss auch jetzt schon im Plan dargestellt und gesichert werden.	Im Zuge der Anpassung zum erneuten Entwurf wurde die alternative Erschließung für die Flurstücke 1220 (Altmühlstraße 30) und die Flurstücke 1212, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1189, 514, 717 und 718 (Paderborner Straße 190 a+b, 192 a+b, 194 und 196) über das GF 1 Fläche festgesetzt. Alle vom Einwender benannten Flurstücke verfügen folglich über eine alternative Erschließungsoption. Der Anregung wird gefolgt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>Die Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt müssen entlang der gesamten Strecke der L 756 festgesetzt werden. Lediglich die Bereiche der bestehenden, eingetragenen Zufahrten können ausgespart werden.</p> <p>Bei Berücksichtigung des Vorgenannten bestehen seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen- Lippe, keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p>	
2.12	<p>Stadtwerke Bielefeld</p> <p>Löschwasser</p> <p>06.07.2022</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Feuerwehramt mit Schreiben vom 29.06.2022 Stellung genommen. Hierzu teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <p>Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird laut vorgenanntem Schreiben eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Die vorgenannte Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH, wie mit Schreiben vom 20. Dezember 2021 mitgeteilt, weiterhin bereitstellen.</p> <p>Ferner teilen wir Ihnen mit, dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt 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.</p> <p>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</p>	<p>Die vorgetragenen Belange betreffen nicht den Regelungsinhalt der verbindlichen Bauleitplanung. Da die Löschwassermenge ausreichend zur Verfügung gestellt werden kann, sind keine Belange betroffen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		und temporäre Außerbetriebnahmen des Versorgungsnetzes oder einzelner Teile aus betrieblichen Gründen erforderlich werden könnten.	
2.13	MoBiel 23.06.2022	<p>moBiel begrüßt die städtebauliche Aufwertung von Flächen auf dem Schillinggelände. Die bisherigen moBiel-Anregungen sind aufgrund zwischenzeitlicher Liniennetz- und Haltestellenänderungen sowie konkretisierter Stadtbahnplanungen zu aktualisieren.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, im Kapitel 5.2 „Verkehr und Erschließung“ folgende Angaben zur Erschließung durch den ÖPNV zu ergänzen und mit aufzunehmen.</p> <p><i>Das Plangebiet wird gut durch den ÖPNV erschlossen: In 450m Entfernung befindet sich in der Vennhofallee die Haltestelle „Andersen-Schule“. Hier verkehrt die Linie 135 auf der Relation Sennestadt – Sennestadthaus – Buschkamp – Senne und bietet Montag-Samstag einen 10-Minutentakt im Tagesverkehr und einen 15-Minutentakt im Früh- und Abendverkehr sowie an Sonntagen tagsüber an.</i></p> <p><i>Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 350m Entfernung in der Altmühlstraße die Haltestelle „Feuerwehr Sennestadt“. Diese Haltestelle wird durch die Linien 37, 46 und 47 im Tagesverkehr erschlossen. Die Linie 37 verkehrt auf der Relation Sennestadthaus - Sennestadt Bahnhof - Eckardtsheim – Sennestadthaus und bietet Montag-Samstag tagsüber einen 30-Minutentakt sowie an Sonntagen zwischen 12.00 und 20.00 einen 60-Minutentakt an.</i></p> <p><i>Mit den Linien 46/47 werden die Relationen Sennestadt Bahnhof – Sennestadthaus – Dalbke – Stukenbrock bzw. Dalbke – Heidelblümchen – Schloß Holte von Montag-Samstag abwechselnd im 60- bzw. zusammen bis Dalbke im 30-Minutentakt bedient. Am Sonntagnachmittag fährt lediglich die Linie 46 auf der Relation Sennestadthaus - Stukenbrock im 60-Minutentakt.</i></p>	<p>Die Anregungen werden aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p><i>Das Plangebiet wird zusätzlich noch durch die schulbezogene Linie 82 an den ca. 300m an der Paderborner Straße entlang liegenden Haltestellen „Altmühlstraße“ und „Vennhofallee“ erschlossen.</i></p> <p><i>Mit der Linie 82 wird die Relation Brackwede – Sennestadt – Dalbke – Stukenbrock von Montag-Freitag 6x täglich und am Wochenenden sowie Feiertagen 2x im Abendverkehr als Anruflinienfahrt (ALF) bedient.</i></p> <p><i>Die schulbezogenen Linien 237 und 238 bedienen die Haltestelle „Altmühlstraße“ zusätzlich an Schultagen mit einzelnen Fahrten.</i></p> <p><i>Die Nachtbuslinie N6 (Jahnplatz – Brackwede – Buschkamp – Sennestadt –Jahnplatz) bedient in den Wochenendnächten zu Samstagen sowie zu Sonn-/Feiertagen die Haltestelle „Altmühlstraße“ im 60-Minutentakt.</i></p> <p><i>Außerdem gibt es im Tagesverkehr montags-freitags abends zwischen 20:30 – 01:00 Uhr und sonntags von 09:00 bis 01:00 Uhr in ganz Sennestadt den On-Demand-Verkehr „meinAnton“ mit Kleinbussen auf Abruf (telefonisch oder per App). Die Haltestelle Sennestadt Bahnhof wird mit „meinAnton“ erreicht, so dass auch abends und am Sonntag Anschluss zur Regionalbahn RB 74 Richtung Paderborn und Bielefeld Hbf besteht.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass auf der Paderborner Straße derzeit eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h gilt. Dies wurde als Grundlage unserer Planungen beim Projekt Stadtbahnverlängerung nach Sennestadt berücksichtigt, da eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit (von 70 km/h auf 50 km/h) aus verkehrlicher Sicht vom Amt für Verkehr auf Grundlage der StVO als nicht begründbar bewertet wurde.</i></p> <p><i>Wie in unseren vorherigen Stellungnahmen (vom 09.10.2017 und 21.12.2018) erwähnt, werden die gebietsnahen Haltestellenlagen in der Paderborner</i></p>	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>Straße durch das Projekt Stadtbahnverlängerung der Linie 1 nach Sennestadt mit den neuen Stadtbahn-Haltestellen „Hans-Christian-Andersen-Schule“ und „Kreuzkirche“ grundsätzlich weiterverfolgt und wir verweisen darauf, dass gerade in den bisherigen Planungsschritten die Lage der Haltestelle „Hans-Christian-Andersen-Schule“ auf eine gute Erreichbarkeit des Schillinggeländes ausgerichtet worden ist. Insofern sind weiterhin sichere und gut ausgebaute Querungsmöglichkeiten der Paderborner Straße in diesem Bereich und auch an der Kreuzkirche für Fußgänger und Radfahrer vom und ins Schillinggelände zwingend für eine attraktive Erschließung erforderlich.</p>	
2.33	LNU 29.06.2022	<p>Der Bebauungsplan ist schon längere Zeit in Arbeit. Nachdem ich für die LNU generell im Jahre 2020 mit den Stellungnahmen beauftragt worden bin, habe ich mich mit den Planungen bekannt gemacht. Auf Grund des Umstandes, dass die Planentwürfe noch in der Bearbeitung waren, habe ich zweimal das Gelände in Augenschein genommen und war im Begriff eine Stellungnahme zu formulieren, die eine naturschutzverträgliche Umsetzung der Pläne bei nur geringfügigen Rücksichtnahmen ermöglicht hätte.</p> <p>Bei meinem dritten Kontrollbesuch im letzten Winter musste ich jedoch zu meinem Leidwesen feststellen, dass die ausführenden Stellen bereits das Planum der Bebauungsplanflächen gelegt hatten.</p> <p>Mit anderen Worten: Sämtliche schützenswerte Flora und Fauna ist vernichtet worden und es erübrigt sich eine weitere Stellungnahme. Sämtliche Wildbienenhabitate und Sandmagerrasen mit einigen Rote-Liste Arten sind nicht mehr vorhanden.</p> <p>Es wäre erfreulich, wenn die Stadt Bielefeld, künftig transparenter mit ihren Maßnahmen agieren würde.</p>	<p>Das in der Stellungnahme angesprochenen Planum der Bebauungsplanflächen bezieht sich auf jene Flächen des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“, welche nicht von der 1. Änderung betroffen sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

- 2.1b.) – Polizei NRW
- 2.4 – Die Autobahn GmbH
- 2.7 – Bezirksregierung Detmold
- 2.12 – Stadtwerke Bielefeld (Abteilung Telekommunikation)
- 2.17 – Gascade
- 2.19 – Gasunie
- 2.20 – Avacon
- 2.22 – Amprion
- 2.25 – Evangelische Kirche von Westfalen

3. Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten und dem Schillinggelände“

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Offenlegung ergeben sich gegenüber dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Auf Grund der Änderungen im Bereich der Erschließung und daraus resultierenden Änderungen für Begünstigte und Belastete ist ein zweiter Entwurf i.S.d § 4a (3) Satz 1 BauGB einzuholen und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange und Behörden erneut durchzuführen.

Im Einzelnen:

Übersicht der redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

- **Nutzungsplan**
 - Ersetzen des GFL 1 durch ein GF 1 und nachrichtliche Darstellung eines F- Weges, sowie Reduzierung der Breite auf durchgängig 3,50 m
 - Reduzierung des Baufensters im MU 4.1
 - Ausweisung und Erweiterung von Stellplatzflächen im MU 3, MU 4 und MU 5
 - Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen MU 5 und MU 4.1
- **Textliche Festsetzungen**
 - Anpassung der Festsetzungen zu den Ergänzungen im Nutzungsplan
 - Bedingte Festsetzung nach § 9 (2) BauGB der GF 1- Fläche mit entsprechender Benennung der Nachfolgenutzung
 - Konkretisierung des Zu- und Abfahrten an der Paderborner Straße nach Straßenbaulastträgerwechsel
 - Entfernen des nur textlich festgesetzten GFL im Anschluss an das GFL 3
 - Anpassung der Höhenfestsetzungen auf üNHN
- **Begründung und Umweltbericht**
 - Kapitel C 5.2 (Verkehr und Erschließung) angepasst
 - Aktualisierung der Begründung der Festsetzungen
 - Überarbeitung des Umweltberichtes

