

Anlage

A

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“

- Plankonzeption Vorentwurf
- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Stand: Entwurf; Juni 2020

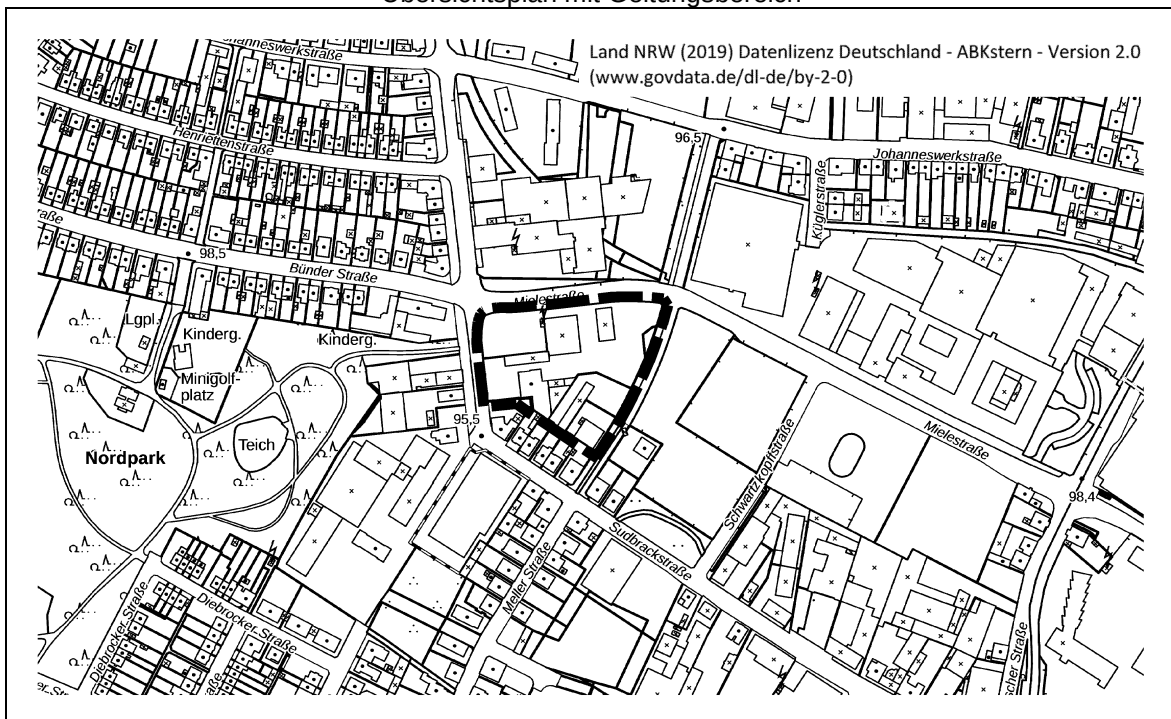
Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

„Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Entwurf
Juni 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

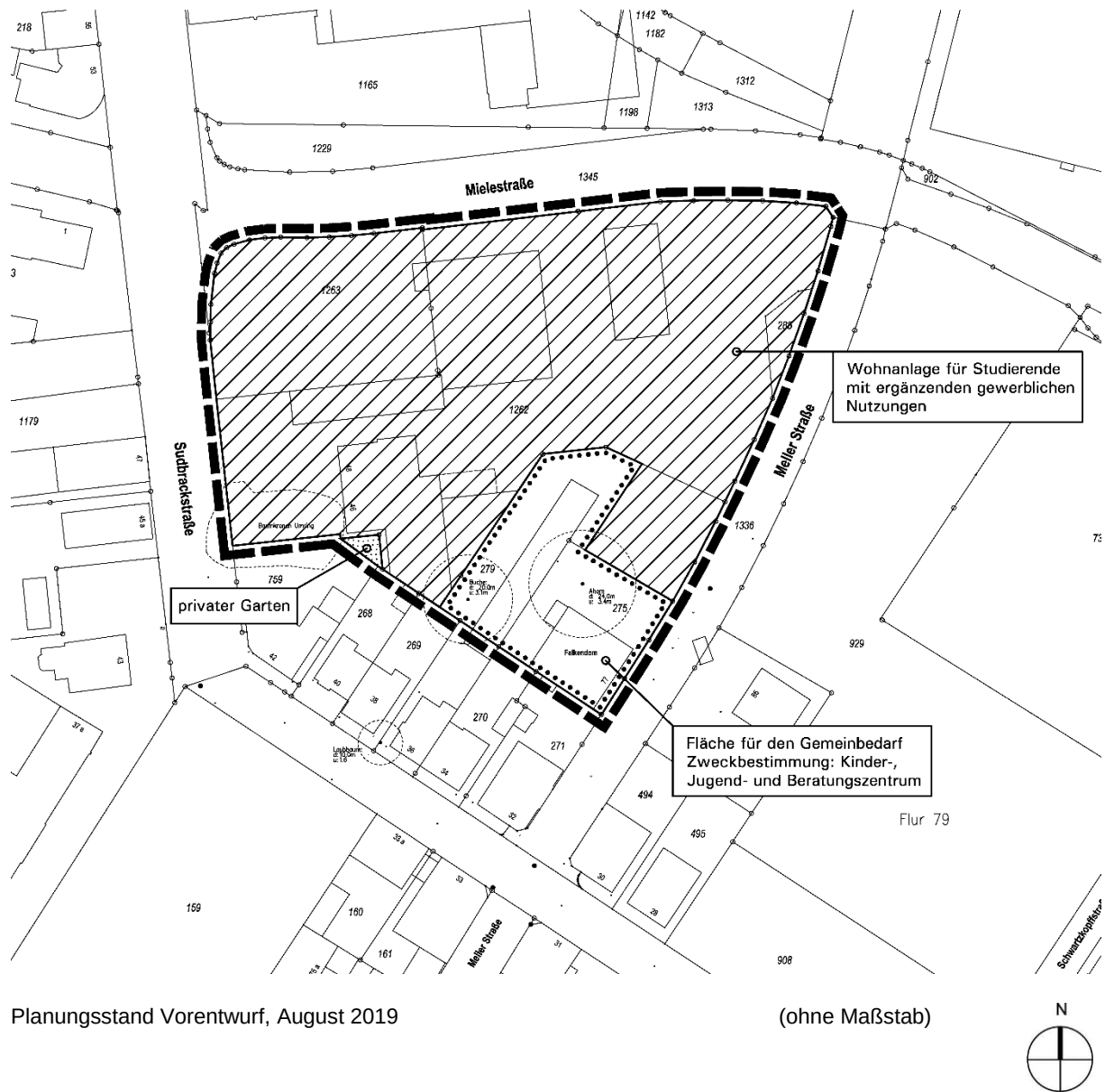


Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.4 PM

1. Plankonzeption Vorentwurf

Geplante Nutzungen



Planungsstand Vorentwurf, August 2019

(ohne Maßstab)

Vorhabenplanung



Lageplan Vorhabenplanung/Vorentwurf mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00, Planungsstand Juli 2019
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert
 Vorhabenplanung: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG; Architekt Viktor Dück



2. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

Am 26.11.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins 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. Der Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist nachfolgend beigelegt (s. S. A-6). Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 18.11.2019 bis einschließlich dem 06.12.2019 in der Bauberatung des Bauamts der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden. Die im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins gestellten Fragen konnten überwiegend bereits im Rahmen der Veranstaltung beantwortet werden. Zu einzelnen Fragestellungen lagen zum Stand Vorentwurf noch keine hinreichenden Kenntnisse vor, so dass eine Prüfung im Zuge des weiteren Verfahrens zugesichert wurde. Es liegt darüber hinaus eine schriftliche Stellungnahme vor.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin am 26.11.2019	Tiefe der Bebauung und Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel Überprüfung der Durchlässigkeit von der südöstlich geplanten Stellplatzanlage zu den benachbarten Vereinsnutzungen, damit eine	Laut einer hierzu eingeholten hydrogeologischen Stellungnahme (DENKER UMWELT, Bielefeld, 28.02.2020) schwankt der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet i. d. R. zwischen 1–2 m unter der Geländeoberkante. Die hier vorhandenen geringmächtigen quartären Schichten sind temporär wasserführend und können trockenfallen bzw. nach Phasen hoher Niederschläge das Grundwasser bis zur Oberkante des Geländes aufstauen. Die berechnete Tiefe der Baugrubensohle liegt unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung im Bereich des Grundwasserschwankungsbereichs. Der Gutachter empfiehlt daher, während der Bauphase eine offene Wasserhaltung einzuplanen und diese auf ein Absenkziel von maximal 0,10 m unter Unterkante Streifenfundamente im Bereich des Gebäudes 2 auszulegen. Im Ergebnis wird von einer insgesamt geringen Reichweite der Baugrubenwasserhaltung ausgegangen und das Risiko einer Beeinflussung der Bestandsgebäude durch die Wasserhaltung als gering eingestuft. Im Bereich der südöstlichen Stellplatzanlage ist für die Verpächterin bzw. ihre Mieter ein Wegerecht ein-

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Nutzung der öffentlichen Stellplätze entlang der Meller Straße für die Vereinsnutzungen ggf. attraktiver wird.	getragen. Somit ist eine Durchlässigkeit auch von den Stellplätzen entlang der Meller Straße her möglich.
2	Einwender aus dem Plangebiet, Schreiben vom 28.11.2019	Es wird eine erheblich höhere Frequentierung und damit verbundener Lärm befürchtet (während der Baumaßnahmen und durch spätere Nutzung). Gebeten wird daher um Berücksichtigung nachfolgender Aspekte: - Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand auch zwischen dem Flurstück 1356 und den Studierendenbauten - besonders auf den Schutz und die Sicherheit für Frauen und Kinder während Baumaßnahmen zu achten - da bei den Abrissarbeiten das Gebäude bereits erheblich beschädigt wurde, beim Bau auf die Verdichtung zu achten und Ersatzräume während der Bauphase zu Verfügung zu stellen - Mitdenken/Einplanen der Belange der einbezogenen Vereine in die Quartiersentwicklung	Sowohl die benachbarten Vereinsnutzungen als auch die Vorhabenfläche erfassen planungsrechtlich bislang als Gewerbegebiet festgesetzt Teilflächen. Mit der vorliegenden Planung wird künftig in Nachbarschaft zu den Vereinen eine eher wohngeprägte Nutzung durch Studierende ermöglicht. Im Gegensatz zum heute festgesetzten Gewerbegebiet wird das künftige Immissionspotenzial für die Nachbarschaft somit geringer sein. Eine Erforderlichkeit zum Schutz der Nachbarschaft vor der geplanten wohngeprägten Nutzung ist nicht erkennbar. Als Ein-/Begrünung zum Nachbargrundstück wird im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Heckenanpflanzung vorgesehen. Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren nicht. Sie wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung weitergegeben. Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren nicht. Sie wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung weitergegeben. Das wesentliche Planungsziel liegt in der Schaffung von Wohnraum für Studierende. Hierfür soll eine ehemals gewerblich genutzte innerstädtische Fläche unter Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Nachbarschaften umgenutzt und neu geordnet werden. Für eine angemessene Berücksichtigung der Schallschutzbelange, dem Nachweis hinreichender Stellplätze etc. werden die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eng auf die Zielgruppe der Studierenden abgestimmt geregelt. Die aufgrund des bestehenden Planungsrechts im Sinne der

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			städtebaulichen Ordnung ergänzend einbezogenen Flächen benachbarter Vereine sind hingegen nicht Teil der Vorhabenplanung, sie werden aber in ihrer Nutzung durch die entsprechende Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gewürdigt.

Vermerk Unterrichts- und Erörterungstermin

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

Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ im Technischen Rathaus/Else-Zimmermann-Saal, August-Bebel-Straße 92, am 26.11.2019

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.20 Uhr

Teilnehmer:

Herr Langeworth	Stellvertretender Bezirksbürgermeister
Herr Tobien	Bezirksamt Mitte
Frau Geppert	Bauamt
Frau Rosenträger	Planungsbüro Tischmann Loh
Herr Horvat	Planungsbüro Tischmann Loh
2 interessierte Bürgerinnen und Bürger.	

Herr Langeworth eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet in die Veranstaltung ein.

Frau Geppert verweist auf die aktuelle Beschlussfassung und erläutert das wesentliche Ziel der Planung, dringend benötigten Wohnraum für Studierende zu schaffen. Sie geht zudem auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme ein und weist darauf hin, dass die in der Veranstaltung vorgetragenen Fragen, Anregungen etc. in einem Ergebnisprotokoll zusammengefasst werden.

Mittels Beamerpräsentation stellt Frau Rosenträger anschließend Planungsanlass und Plangebiet vor. Sie erläutert anhand von Luftbild und Planauszügen das bisher geltende Planungsrecht und die sich hieraus sowie aufgrund weiterer örtlicher Rahmenbedingungen auf eine wohngeprägte Nutzung ableitenden planungsrechtlichen Restriktionen, bei denen es sich v. a. um Fragen des Immissionsschutzes handelt. Vor diesem Hintergrund liegt neben der Flächenmobilisierung/Wohnraumschaffung für Studierende ein wesentliches Planungsziel auch in der Berücksichtigung der Belange der benachbarten ansässigen Gewerbebetriebe. Anschließend geht sie auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein, das vorliegend insbesondere auch zur Regelung der speziellen Schallschutzanforderungen angewendet werden soll. Zudem sind einzelne angrenzende Teilflächen in den Geltungsbereich einzubeziehen. Anhand eines Lageplans und von Ansichten stellt sie das konkret geplante Vorhaben sowie die geplanten Nutzungen vor.

Zu nachfolgenden Themenbereichen wurden Fragen und Anregungen vorgetragen:

- **Einbeziehung südöstlicher Grundstücke:**
Auf Nachfrage erläutert Frau Rosenträger, dass die südöstlichen Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, um mit Blick auf das geltende Planungsrecht potenziellen Gewerbelärm auf der Vorhabenfläche auszuschließen. Die angestrebte Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche lässt die derzeitigen Nutzungen des Falkendoms weiterhin zu.
- **Falkendom/Immissionen:**
Unter Bezugnahme auf das laufende privatrechtliche Klage-Verfahren weist Frau Geppert darauf hin, dass aus Datenschutzgründen die abschließenden Ergebnisse nicht genannt werden können, im Raum steht u. a. eine künftige Begrenzung der Nutzungen nach 22 Uhr. Es wird erläutert, dass dieses privatrechtliche Klage-Verfahren unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren läuft und sich daraus ergebende Anforderungen auf Genehmigungsebene zu regeln sind. Eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche steht dem nicht entgegen.

- **Zeitplanung:**
Es wird nach dem weiteren Ablauf und dem Zeitplan des Aufstellungsverfahrens gefragt. Frau Geppert verweist darauf, dass der ungefähre Zeitrahmen des weiteren Planverfahrens abhängig von den eingehenden Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten und der Akzeptanz der Planung sei. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt noch bis zum 06.12.2019, die Frist für die Träger öffentlicher Belange etc. läuft bis Weihnachten. Aufgrund der sich aus diesem Verfahrensschritt ergebenden weiteren ggf. zu berücksichtigenden Sachverhalte, den noch zu erstellenden Gutachten und anfallenden Arbeiten (Auswertung der Stellungnahmen, Konkretisierung des Vorhabens, Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs) ist das Festlegen eines konkreten Zeitplans nicht möglich. Ein Entwurfsbeschluss soll aber wenn möglich vor der Sommerpause angestrebt werden.
- **Wohnraumangebot:**
Auf Nachfrage verweist Frau Rosenträger auf die derzeitige Planung mit ca. 300 Appartements. Es sollen überwiegend Einzel- aber auch Zweiraumappartements angeboten werden.
- **Lärmschutzmaßnahmen:**
Es wird nach geplanten Lärmschutzmaßnahmen zwischen den südlich angrenzenden Nutzungen und dem geplanten Vorhaben gefragt. Frau Rosenträger erläutert, dass nur entlang der Grenze zum Falkendom die Option einer Schallschutzwand zum Schutz der künftigen Nutzer berücksichtigt sei. Eine Erforderlichkeit zum Schutz der Nachbarschaft vor der geplanten wohngeprägten Nutzung ist nicht erkennbar. Im Gegensatz zum heute festgesetzten Gewerbegebiet wird das künftige Immissionspotenzial für die Nachbarschaft geringer sein.
- **Lärmimmissionen:**
Es wird darauf hingewiesen, dass die frühere Gewerbenutzung in den Abendstunden keine Lärmimmissionen verursacht hat. Befürchtet wird eine Lärmzunahme durch Parkverkehre in den rückwärtigen Bereichen des Plangebiets auch im Hinblick auf dort angeordnete Trainings-/Übungsräume mit Meditationsangeboten in den späteren Nachmittagsstunden/abends. Frau Rosenträger erläutert, dass aufgrund der Aufteilung der Stellplätze auf verschiedene Bereiche der Vorhabenfläche Stellplätze nicht ausschließlich zu den südlichen Nachbarn angeordnet werden. Die Stellplatzsituation ist nach bisheriger Kenntnis vergleichbar mit der in städtischen Wohngebieten, wo eine Verträglichkeit i. d. R. ohne Maßnahmen gegeben ist.
- **Stellplätze:**
Es wird auf die schwierige Stellplatzsituation vor Ort hingewiesen, ein Parken ist nur entlang der Straße möglich. In diesem Zusammenhang wird nach der Anzahl der Stellplätze und einer möglichen Mitbenutzung der entstehenden Stellplätze gefragt. Frau Geppert erläutert den Stellplatzschlüssel der Stadt Bielefeld, der für Studierendenwohnanlagen 1 Stellplatz pro 6 Wohnheimplätzen vorsieht. Insofern wären bei den geplanten 300 Appartements 50 Stellplätze nachzuweisen, der Vorhabenträger plant mit ca. 75 bis 80 Pkw-Stellplätzen insofern mehr Stellplätze als der Stellplatzschlüssel vorsieht. Hinzu kommen seien Fahrradstellplätze in größerer Anzahl geplant. Erfahrungen aus anderen Studierendenwohnanlagen im Stadtgebiet zeigen, dass ein Stellplatzschlüssel von 1:6 auch ausreichend ist. Im Hinblick auf eine externe Nutzung der geplanten Stellplätze ist zu bedenken, dass diese auf einer privaten Flächen vorhabenbezogen geplant werden. Die Möglichkeit einer Mitbenutzung durch die Öffentlichkeit wird daher eher nicht gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Parkmöglichkeiten der Anwohner außerhalb des Plangebiets auch nicht im vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden können. Vorgeschlagen wird aber, den Vorhabenträger darauf anzusprechen, eine Durchlässigkeit von der südöstlich geplanten Stellplatzanlage zu den benachbarten Vereinsnutzungen zu prüfen, damit

auch eine Nutzung der öffentlichen Stellplätze entlang der Meller Straße für die Vereinsnutzungen ggf. attraktiver wird.

- Wegfall öffentlicher Stellplätze:
Es wird gefragt, ob straßenbegleitende Stellplätze entlang der Meller Straße infolge der Planung wegfallen.
Frau Rosenträger verweist darauf, dass diese außerhalb des Plangebiets liegen und durch die Planung nicht berührt werden. Eine Zufahrt zu den nordöstlichen Stellplätzen erfolgt über die Mielestraße, so dass entlang der Meller Straße keine Stellplätze wegfallen werden.
- Quartiersentwicklung:
Es wird angeregt, im Rahmen der Planung nicht nur die Schaffung von Wohnraum für Studierende zu bedenken, sondern auch eine Quartiersentwicklung mit u. a. Gemeinschaftsräumen zu verfolgen.
Herr Langeworth erläutert, dass die Einflussmöglichkeiten von Politik und Verwaltung auf die Entwicklung privater Flächen begrenzt seien. Frau Geppert schlägt vor, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wünschenswerte Nutzungen anzuregen. Ggf. können diese in der Projektplanung des Vorhabenträgers Berücksichtigung finden, z. B. bei den begleitend geplanten Nutzungen.
- Grenzbebauung Fahrradschuppen:
Es wird gefragt, ob die geplanten Fahrradschuppen in der Länge entlang der Grenze errichtet werden dürfen oder ein Abstand zu den benachbarten Grundstücken einzuhalten ist. Darüber hinaus wird gefragt, ob in diesem Bereich ggf. eine Durchlässigkeit zu den rückwärtigen Gartenbereichen möglich wäre.
Frau Geppert verweist darauf, dass es sich bei den geplanten Fahrradschuppen um Nebenanlagen handelt und sich deren Zulässigkeit an der Grenze nach der BauO NRW regelt. Bezüglich der Durchlässigkeit zeigt sie die Möglichkeit der schriftlichen Anregung im Verfahren und deren Weitergabe an den Vorhabenträger auf.
- Baubedingte Schäden an den angrenzenden Gebäuden/Grundstücken:
Auf bereits entstandene Schäden während der Abbrucharbeiten im Plangebiet wird hingewiesen, nach Meldung an den Investor seien diese auch beseitigt worden. Es werden aber weitere Schäden an den Häusern im Zuge der Bauarbeiten befürchtet. Weiterhin wird nach einer zeitlichen Beschränkung der Bauarbeiten, insbesondere in den Abendstunden mit Blick auf die ausgeübten Vereinsnutzungen (s. o.) gefragt.
Frau Geppert verweist darauf, dass die bauliche Umsetzung nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt wird. Diesbezügliche Belästigungen der Nachbarschaft können nicht ausgeschlossen werden. Da die Gebäude im Norden des Plangebiets entstehen sollen, ist die südliche Nachbarschaft aber ggf. nicht ganz so stark von baubedingten Auswirkungen betroffen.
Die Frage nach möglichen baubedingten Schäden kann im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden. Im Falle aufkommender baubedingter Schäden seien diese durch den Verursacher zu beseitigen. Frau Geppert regt diesbezüglich an, die während des Abbruchs entstandenen Schäden beschreibend in eine Stellungnahme mit aufzunehmen, um so ggf. zukünftigen Schäden vorbeugen zu können.
- Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel:
Es wird nach der Tiefe der geplanten Bebauung und den Auswirkungen auf das Grundwasser gefragt.
Frau Rosenträger erläutert, dass zum jetzigen Stand des Verfahrens hierzu keine Aussagen getroffen werden können. Allerdings ist z. B. eine Tiefgarage nicht vorgesehen. Eine Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Grundwasserspiegel im weiteren Verfahren wird zugesichert.

- Höhe der baulichen Anlagen
Auf Nachfrage erläutert Frau Rosenträger, dass die geplante Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet bei maximal ca. 15 m/16 m liegen wird. Zur räumlichen Vorstellung wird anhand von Fotos auf die ähnlich hohe Bebauung in der Nachbarschaft hingewiesen.
- Möglichkeiten zur Stellungnahme:
Auf Nachfrage erläutert Frau Geppert, dass Stellungnahmen auf der Internetseite der Stadt Bielefeld über das Online-Formular aber auch in der Bauberatung oder formlos schriftlich/E-Mail an das Bauamt oder an sie eingereicht werden können.
- Möglichkeiten der Einsichtnahme und zur Information über den Verfahrensfortgang:
Es wird nach den Möglichkeiten der Einsichtnahme und der weiteren Beteiligung gefragt. Frau Geppert erläutert die Möglichkeiten der Einsicht auf der Homepage der Stadt Bielefeld und die Möglichkeit der Nachfrage bei der Verwaltung; die Entwurfs-Offenlage wird auch in der örtlichen Presse bekanntgegeben. Frau Geppert führt aus, dass auch eine Nachfrage im Bauamt möglich ist und diese ab März/April sinnvoll erscheint. Herr Tobien ergänzt, dass nach Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen die Planung zunächst öffentlich in der BV Mitte vorgestellt und die Vorlage ca. 1 Woche vor der Sitzung ins Internet/Ratsinformationssystem eingestellt wird.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, beendet Herr Lange-worth die Veranstaltung.

Verfasser: Herr Horvat/Frau Rosenträger, Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Datum: 20.12.2019

3. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (November/Dezember 2019) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden die eingegangenen Stellungnahmen 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	Untere Naturschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 23.01.2020	Es bestehen keine Bedenken gegen die Nutzung des bereits baulich genutzten, innerstädtischen Bereichs. Artenschutz: Mitgeteilt wird, dass nicht auszuschließen ist, dass die zum Abriss vorgesehenen Gebäude von Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Auch die wenigen vorhandenen Gehölze können eine solche Funktion aufweisen. Daten hierzu liegen der unteren Naturschutzbehörde nicht vor. Daher ist durch einen Fachgutachter zu prüfen und in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen, ob die Beseitigung vorhandener Gebäude oder Gehölze zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen kann und welche Maßnahmen zur Vermeidung eines solchen Verstoßes notwendig werden. Bei der Untersuchung der Gebäude sind diese nicht nur von außen, sondern auch von innen insbesondere im Hinblick auf Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen und Gebäude bewohnenden Vogelarten zu überprüfen. In dem Gutachten sind bei Bedarf Aussagen zu Art, Umfang, Zeitpunkt der Umsetzung und dem Ort der erforderlichen Maßnahmen zu machen. Die Flächen bzw. die Grundstücke für die Umsetzung der Maßnahmen müssen verfügbar sein. Sofern hierfür Fremdgrundstücke genutzt werden sollen, ist vor dem Satzungsbeschluss eine unterschriebene Eigentümer- einverständnis- und Verpflichtungserklärung zur Durchführung und zum langfristigen Erhalt der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen vorzulegen, deren Formulierung vom Umweltamt vorgegeben wird. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Es liegt offenbar ein Missverständnis vor. Gebäude sowie diverse Gehölze wurden bereits auf Grundlage erteilter Abbruchgenehmigungen vom 24.02.2017 und den darin enthaltenen Auflagen zum Vogel- und Fledermausschutz unter Begleitung der Unteren Naturschutzbehörde abgerissen/beseitigt. Nach Aussagen des Vorhabenträgers wurden zum damaligen Zeitpunkt keine relevanten Arten angetroffen. Da keine weiteren artenschutzfachlich relevanten Strukturen auf der Vorhabenfläche des bisherigen Gewerbegebiets vorhanden sind, wird die Notwendigkeit fachgutachterlicher Untersuchungen und/oder spezieller Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan insofern nicht gesehen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2	Untere Wasserbehörde/Grundwasser, Untere Abfallbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 23.01.2020	Das Plangebiet liegt im Bereich der Altstandortverdachtsfläche AS 363 (Standort der ehemaligen Fa. Damm & Johanning, Sudbrackstr. 46-48). Das Umweltbüro Denker, Bielefeld, hat für das Grundstück mit Bericht vom 28.07.2016 eine orientierende Bodenuntersuchung vorgenommen. Nach den vorgelegten Untersuchungen liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV vor. Lediglich für eine geringmächtige, bodenähnliche Auffüllung mit Bauschuttanteilen am ehemaligen Lagergebäude besteht ein leicht erhöhtes Abfallpotenzial. Sollte diese Auffüllung im Rahmen des Rückbaus der Gebäude noch nicht entfernt worden sein, ist der Aushub zur Klärung der Verwertungswege repräsentativ zu beproben und auf die Parameter der LAGA TR Boden 2004 zu untersuchen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information an den Vorhabenträger weitergegeben. Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.
3	Untere Wasserbehörde/Oberflächengewässer, Schreiben des Umweltamts vom 23.01.2020	Mitgeteilt wird, dass der Boden für die Versickerung ungeeignet ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	Untere Denkmalbehörde, Schreiben vom 17.12.2019	Es wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden und daher die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
5	Bezirksregierung Detmold/Dez. 33 B, Schreiben vom 10.12.2019	Es wird mitgeteilt, dass das landesplanerische Anhörungsverfahren gemäß § 34 Landesplanungsgesetz noch nicht abgeschlossen ist. Die Stellungnahme erfolgt daher unter dem Vorbehalt eines positiven Ausgangs in diesem Verfahren. Die Prüfung beinhaltete die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur. Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der geprüften Bereiche keine Bedenken oder Anregungen bestehen. Darüber hinaus hat die Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 08.01.2020 mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.
6	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.12.2019	Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden sind (s. dem der Stellungnahme beigefügten Plan), es handelt sich um die ehemaligen Zuleitungen von Haus 46-48, Lager und Halle. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Un-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten Bestandsleitungen werden soweit erkennbar innerhalb der öffentlichen Straßen geführt. Darüber hinaus handelt es sich innerhalb des Plangebiets lediglich um bestehende Hausanschlüsse. Die mitgeteilten Hinweise hinsichtlich des Umgangs mit den vorhandenen

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		terbringung von Tk-Linien vorzusehen sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger notwendig ist, Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich (mind. 2 Monate vor Baubeginn), schriftlich anzuzeigen.	Leitungen etc. sind im Zuge der Umsetzung zu beachten und werden zur umfassenden Information an den Vorhabenträger weitergeleitet. Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nicht erforderlich.
7	Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 13.12.2019	Mitgeteilt wird, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH liegen. Es besteht grundsätzliches Interesse daran, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten. Es wird darum gebeten, im Bebauungsplanverfahren weiter beteiligt zu werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Unternehmen wird im Verfahren weiter beteiligt.
8	Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 07.01.2020	Gasversorgung: Es wird mitgeteilt, dass Festsetzungen zur Sicherung der Energieversorgung getroffen werden müssen. Angeregt wird nach dem beigefügten Lageplan die Platzierung einer Netzstation Gasversorgung im nordwestlichen Eckbereich des Vorhabenstandorts unterzubringen. Im Rahmen der Plan-Konkretisierung wird um Beteiligung bzgl. der Verortung dieser Station gebeten. Raumwärmeversorgung: Es wird auf das Energiekonzept 2020 der Stadt Bielefeld, seine Schwerpunktziele und den Ausbau klimafreundlicher, ressourcenschonender Wärmeversorgung hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Begründung um das Thema Wärmeversorgung mit der Empfehlung zu ergänzen, die Raumwärmeversorgung durch Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet sicherzustellen.	Vorhabenträger und Versorgungsunternehmen haben sich hinsichtlich der Lage der Gasstation weiter abgestimmt. Das Ergebnis wird in den Planunterlagen berücksichtigt. Der Anregung wird insofern gefolgt. Es wird der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz angestrebt. Die Begründung wird sinngemäß um die mitgeteilten Hinweise ergänzt.
9	moBiel GmbH, Schreiben vom 11.11.2019	Die städtebauliche Entwicklung durch die Aktivierung von Brachflächen zur Wohnbebauung im Rahmen der Innenentwicklung mit Anschluss an vorhandene Strukturen wird begrüßt. Im vorliegenden Fall werden vorhandene Bus- und Stadtbahnlinien durch zusätzliche Fahrgastpotenziale in Verbindung mit ca. 300 zusätzlichen Wohneinheiten gestärkt wird. Es wird um Ergänzung der Begründung um Detailangaben zur ÖPNV-Anbindung gebeten (nächstgelegene Haltestellen Bus/Stadtbahn, Linien, Taktung). Mitgeteilt wird, dass das Plangebiet insge-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird sinngemäß um die mitgeteilten Hinweise zur derzeitigen ÖPNV-Versorgung des Siedlungsbereichs ergänzt. Die Anregungen bzgl. der Zugänglichkeit von Haltestellen betreffen Flächen/Wege außerhalb des Plangebiets und sind insofern nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		samt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen aufweist. Da die Zugänglichkeit der Haltestellen ein wichtiges Kriterium für die Nutzung des ÖPNV darstellt, wird empfohlen, die Fußwegeverbindungen zwischen dem neu zu entwickelnden Baugebiet und den beiden nächstgelegenen Haltestellen umwegarm, attraktiv und beleuchtet auszubilden.	
10	IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 04.06.2019	Es wird Verständnis dafür gezeigt, dass vor dem Hintergrund des Mangels an Studierendenwohnungen eine weitere Ausweisung stattfinden soll. Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass es in Bielefeld einen immer stärker werdenden Mangel an gewerblichen Bauflächen gibt, Angebote an Unternehmen kaum noch gemacht werden und Flächen nicht entwickelt werden können. Durch die Bebauungspläne III/3/104.00 und II/2/65.00 gehen der Stadt weitere knapp 4 ha gewerbliche Baufläche verloren, ohne dass an anderer Stelle Ersatz geschaffen würde. Es wird dringend empfohlen, neue Gewerbe- und insbesondere hochwertige Industrieflächen an geeigneten Standorten auszuweisen, um die wirtschaftliche Entwicklung nicht abzuwürgen. Bezogen auf das vorliegende Planverfahren muss die Beachtung des Lärmschutzes zur Sicherung der bestehenden Unternehmen im Umfeld auch weiterhin höchste Priorität im Planverfahren sowie der Umsetzung haben. Der Lärmschutz bezieht sich zum einen auf die nördlichen Häuserfassaden hin zur Dr. August Wolff GmbH und zur Miele & Cie. KG. Er muss sich zum anderen auch auf Bereiche entlang der Sudbrackstraße beziehen, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite weitere Unternehmen ihren Sitz haben.	Die Schallschutzbelange der direkt benachbarten Firmen Dr. August Wolff GmbH und Miele & Cie. KG können gemäß Schallgutachten unter Berücksichtigung entsprechender Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung angemessen berücksichtigt werden. Die derzeit ausgeübten bzw. genehmigten Nutzungen werden nicht eingeschränkt, auch ggf. noch vorhandene Entwicklungsspielräume können gewahrt werden. Darüber hinaus hat der Gutachter auch Belange der weiteren im Umfeld liegenden Betriebe einschließlich ihres Entwicklungsspielraums in der gegebenen Gemengelage geprüft. Er führt hierzu nachfolgendes aus: <i>An der Sudbrackstraße befinden sich weitere Gewerbebetriebe, die z. T. als mischgebietstypisch eingestuft werden können. Zwischen den dortigen Betrieben und der geplanten Wohnanlage befinden sich bereits Wohnhäuser mit vergleichbarem Schutzanspruch wie die geplante Wohnanlage, so dass auch ohne weitergehende Untersuchungen davon ausgegangen werden kann, dass in Bezug auf den Gewerbelärm dort gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.</i> Die vorliegende Planung schränkt die Nutzungen der weiteren im Umfeld vorhandenen Betriebe somit nicht ein. Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden diesbezüglich nicht erforderlich. Darüber hinaus wird aktuell eine wohnbauliche Entwicklung auf bislang gewerblich geprägten Teilflächen östlich des Nordparks angestrebt.

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

- 11 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O (ohne Stellungnahme)
- 12 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion Verkehr/Führungsstelle, Schreiben vom 20.12.2019
- 13 - BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH (ohne Stellungnahme)
- 14 - Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster (ohne Stellungnahme)
- 15 - PLEdoc GmbH (ohne Stellungnahme)
- 16 - GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 18.11.2019
- 17 - Gasunie Deutschland Services GmbH, Schreiben vom 22.11.2019
- 18 - Avacon AG, Schreiben vom 13.11.2019
- 19 - TenneT TSO GmbH (ohne Stellungnahme)
- 20 - Amprion GmbH, Schreiben vom 21.11.2019
- 21 - Handwerkskammer (ohne Stellungnahme)