

## Anlage

**A2**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß § 13a BauGB i. V. m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Satzung; März 2024

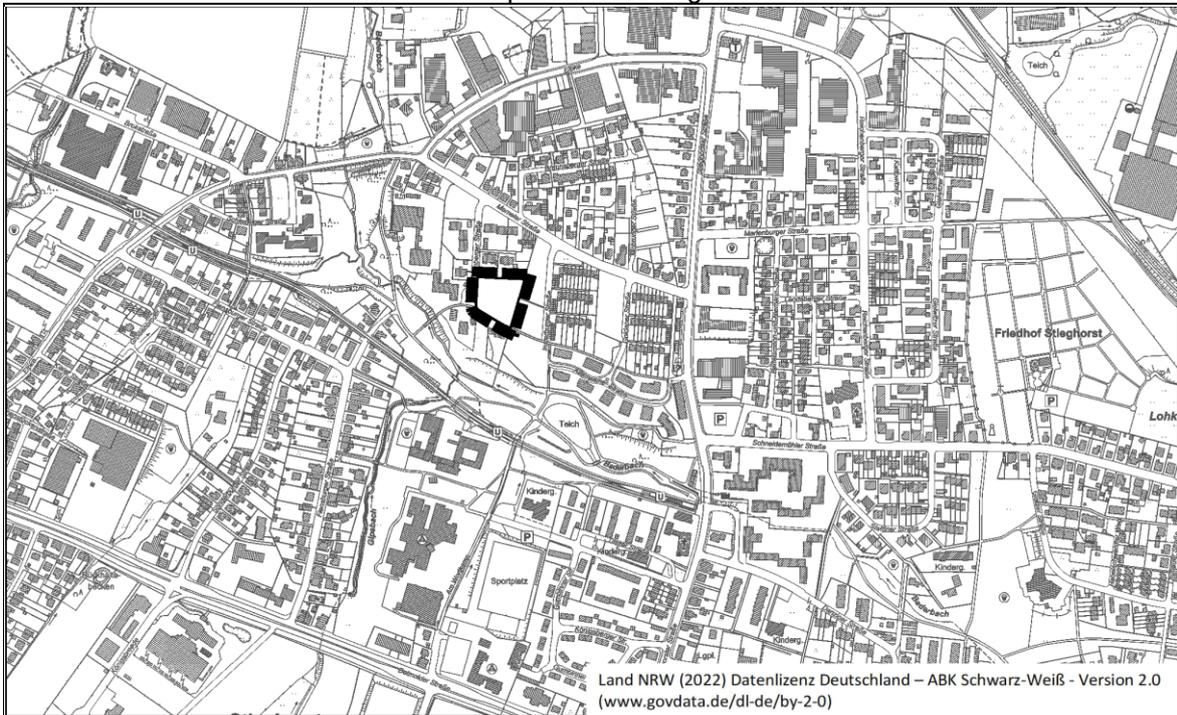
## Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00

### „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“

Auswertung des Beteiligungsverfahrens gemäß  
§ 13a BauGB i. V. m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Satzung  
März 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

**Gestaltungskonzept (beispielhaft, ohne Maßstab, farbig)**  
Stand: Entwurf, Oktober 2023



# Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Entwurf, Oktober 2023



**1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB  
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00**

---

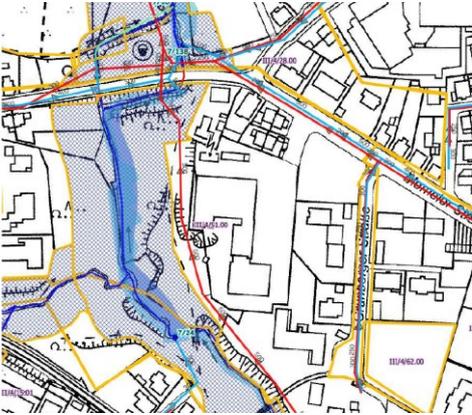
Die Entwurfsunterlagen waren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.11.2023 bis einschließlich 11.12.2023 öffentlich einsehbar.

Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen bei der Stadt Bielefeld eingegangen.

## 2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.11.2023 um Stellungnahme bis zum 21.12.2023 gebeten.

In der folgenden Tabelle werden die eingegangenen Stellungnahmen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Untere Wasserbehörde (Oberflächengewässer), Schreiben des Umweltamts eingegangen am 05.02.2024	<p>Gewässerökologie: Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.</p> <p>Hochwasserschutz: Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG: Das Plangebiet entwässert im Bestand im Trennsystem über die Einleitungsstelle 7/138 in den Baderbach (s. Lageplan Einleitungsstelle).</p>  <p>Der Baderbach ist hydraulisch überlastet. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) war für 2022 eine Rückhaltemaßnahme am Baderbach (Gewässerretentionsraum Baderbach/Elpke) vorgesehen, um die Wassermengen auf ein gewässerverträgliches Maß zu drosseln. Da diese Maßnahme noch nicht umgesetzt ist und noch nicht feststeht, ob der geplante Retentionsraum oder eine andere Maßnahme umgesetzt wird, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Einleitungsmengen reduziert bzw. nicht verschärft werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist lt. Bodenkarte NRW aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Es sind</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange Gewässerökologie und Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete nicht betroffen sind.</p> <p>Darüber hinaus werden auch die Vorbehalte und Anregungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser und mit Starkregenereignissen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch wenn die Problematik der hydraulischen Überlastung des Baderbachs und die sich hieraus ergebenden wasserwirtschaftlichen Handlungserfordernisse nicht in Frage gestellt werden, ist es nicht verhältnismäßig, diese im Gesamtkontext des Abwasserbeseitigungskonzepts grundsätzlich notwendigen Maßnahmen vorbeugend zum Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung zu machen. Unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen und Planinhalte kann in diesem Rahmen regelmäßig nur der konkrete Einzelfall bewertet werden. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass das Plangebiet ein bereits bebaubares und vollständig erschlossenes Baugrundstück innerhalb einer realisierten Wohnsiedlung erfasst und mit der vorliegenden Planung die bestehenden Baurechte lediglich so optimiert werden sollen, dass auf dieser Grundlage dringend benötigter bezahlbarer (Miet-)Wohnraum entsprechend der aktuellen Bedarfslage besser umgesetzt werden kann.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist mit Blick auf die Stellungnahme auch richtigzustellen, dass für den betroffenen Siedlungsbereich inkl. des vor-</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	ergänzendes Schreiben vom 14.02.2024	<p>daher ausreichend große Flächen für die Regenrückhaltung („Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung ...“, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), im Baugebiet zu sichern. Die Umsetzbarkeit der entwässerungstechnischen Erschließung ist anhand einer Vorplanung vor Rechtskraft des Bebauungsplans nachzuweisen.</p> <p>Erlaubnis/Genehmigung Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Baderbach liegt derzeit keine gültige wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor, weil durch die fehlende Retentionsmaßnahme die Immissionsanforderungen nicht erfüllt werden.</p> <p><u>Starkregen:</u> Das Plangebiet ist lt. Starkregengefahrenkarte nur geringfügig von Starkregen betroffen.</p> <p>Zur Umsetzung des Klimaanpassungskonzepts und Entlastung des Fließgewässers schlagen wir folgende Maßnahmen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrünung von Dachflächen</li> <li>- Dezentrale Versickerung und Verdunstung</li> <li>- Dezentraler Rückhalt, z. B. in Verbindung mit Regenwassernutzung.</li> </ul> <p>Die entsprechenden Flächen sind festzusetzen und langfristig zu sichern.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorliegen der konkreten Erschließungsplanung und eines abgestimmten Entwässerungskonzeptes eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Nach interner Abstimmung stimmt die Untere Wasserbehörde dem Bebauungsplan ausnahmsweise ohne weitere Maßnahmen zu, weil ein derartig kleines Plangebiet die wasserwirtschaftlichen Defizite im Bereich der Einleitung nicht merklich beeinflusst. Das hier zutage getretene Problem schlummert allerdings auch an vielen anderen Stellen in einem größeren Umfang. Derzeit können viele Erlaubnisansträge nicht verlängert werden, weil die erforderlichen Behandlungs- und Rückhaltmaßnahmen vom UWB aus Mangel an Flächen nicht</p>	<p>liegenden Plangebiets eine Einleitungsgenehmigung in den Baderbach bis 30.09.2027 besteht und die grundlegenden Voraussetzungen für eine entwässerungstechnische Erschließung des Plangebiets bereits gegeben sind. Insofern ist – auch unter Bezugnahme auf die in der frühzeitigen Beteiligung seitens der Unteren Wasserbehörde erfolgte Einschätzung, dass aufgrund der untergeordneten Größe des Plangebiets keine Bedenken zur Einleitung bestehen (s. Anlage A1/ Punkt 2, lfd. Nr. 2) – eine nochmalige Rücksprache mit der Fachbehörde erfolgt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung des konkreten Einzelfalls abweichend von der zunächst allgemein gehaltenen Bewertung von den geforderten Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan abgesehen wird (s. ergänzendes Schreiben vom 14.02.2024) und damit auch die ursprüngliche Bewertung aus Dezember 2022 nochmals bestätigt wird.</p> <p>Hiervon unbenommen wird mit Blick auf die Aspekte Niederschlagswasser und Starkregen auf die im Bebauungsplan bereits berücksichtigten Vorgaben zur Begrünung des Baugrundstücks (Bäume, Hecken) und zur wasserdurchlässigen Beschaffenheit von Stellplätzen hingewiesen; ebenso auf den im Genehmigungsverfahren zu erbringenden Überflutungsnachweis sowie auf die in der Umsetzung angedachte Regenwasserzisterne (Einzelheiten s. auch Begründung, v. a. Kapitel 5.7, 6.4).</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für das vorliegende Plangebiet ein gemäß den rechtlichen Vorgaben sachgerechter Umgang mit anfallendem Regenwasser allgemein und auch bei Starkregenereignisse gewährleistet werden kann und sich die allgemeinen Defizite im Bereich der betreffenden Einleitungsstelle in den Baderbach infolge der Planung nicht merklich verändern werden. Die Stellungnahme wird daher insgesamt <b>zur Kenntnis</b> genommen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		umgesetzt werden können. Insofern werden unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung weitere Abstimmungsgespräche mit den betroffenen städtischen Fachämtern empfohlen.	
2	Untere Denkmalbehörde, Schreiben vom 15.12.2023	Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 (5) BauGB und § 1 DSChG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Der Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen bzgl. möglicher Bodendenkmäler ist seitens der Unteren Denkmalbehörde nichts hinzuzufügen.	Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen. Hinsichtlich der erwähnten Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen wird ergänzend auf die Anlage A1, lfd. Nr. 5 verwiesen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht somit kein weitergehender Handlungsbedarf.
3	Bezirksregierung Detmold/Dez. 33B, Schreiben vom 05.12.2023	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange Agrarstruktur, allgemeine Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.  Hinweise des Dezernats 32 (Bezirksplanungsbehörde): Soweit die o. a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (1) erforderlich.	Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen.  Zu den Hinweisen des Dezernats 32 ist festzuhalten, dass der wirksame Flächennutzungsplan im Planbereich eine Wohnbaufläche darstellt und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(3) BauGB Rechnung getragen wird (s. Kapitel 3.b) der Bebauungsplanbegründung); Handlungsbedarf besteht nicht.
4	Vodafone West GmbH, Schreiben vom 14.12.2023	Die Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html">https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html</a> . Es wird um Beachtung gebeten, eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter: <a href="https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx">https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx</a> .	Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen.
5	Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 13.12.2023	<u>Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation:</u> Es wird mitgeteilt, dass diese Belange von den beabsichtigten Darstellungen/Festset-	Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die seitens der Stadtwerke Bielefeld im

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		zungen der anstehenden Bauleitplanung berührt werden. Es werden jedoch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, da diese Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen und Hinweise (s. Anlage A1, lfd. Nr. 3) im offengelegten Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt worden sind.
6	moBiel GmbH, Schreiben vom 13.11.2023	Wir bedanken uns für die sinngemäße Übernahme unserer Anregungen, welche wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4 (1) BauGB geäußert haben. Somit liegen seitens moBiel keine weiteren Ergänzungen oder Einwände vor.	Es wird <b>zur Kenntnis</b> genommen, dass die seitens des Verkehrsunternehmens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen (s. Anlage A1, lfd. Nr. 4) im offengelegten Bebauungsplanentwurf sachgerecht aufgegriffen worden sind.

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

- 7 - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts eingegangen am 05.02.2024
- 8 - Untere Wasserbehörde (Grundwasser), Untere Abfallbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts eingegangen am 05.02.2024
- 9 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O (ohne Stellungnahme)
- 10 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion V/VUP/O (ohne Stellungnahme)
- 11 - BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH (ohne Stellungnahme)
- 12 - Westnetz GmbH/ Regionalzentrum Münster (ohne Stellungnahme)
- 13 - PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLINE GmbH, Schreiben vom 09.11.2023
- 14 - PLEdoc GmbH im Auftrag der Open Grid Europe GmbH, Schreiben vom 09.11.2023
- 13 - GASCADE Gastransport GmbH (ohne Stellungnahme)
- 14 - Gasunie Deutschland Services GmbH (ohne Stellungnahme)
- 15 - Avacon AG, Schreiben vom 09.11.2023
- 16 - TenneT TSO GmbH (ohne Stellungnahme)
- 17 - Amprion GmbH (ohne Stellungnahme)
- 18 - LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (ohne Stellungnahme)
- 19 - LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (ohne Stellungnahme)

### **3. Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00**

---

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen, der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie den Anregungen und Hinweisen aus der Ämterabstimmung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf die nachfolgend aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen in den Planunterlagen, die ausschließlich einen redaktionellen Charakter besitzen.

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

- **Begründung**
  - Fortschreibung bzgl. des Verfahrensstands der Neuaufstellung des Regionalplans OWL/Ziele der Raumordnung (Kapitel 3.a)
  - Fortschreibung bzgl. Aufnahmekapazitäten der Schulen (Kapitel 5.5)
  - Konkretisierung bzgl. Aufwertung von Spielflächen (Kapitel 5.6)
  - Fortschreibung bzgl. Folgekosten (Kapitel 7.3)
  - Fortschreibung Verfahrensablauf (Kapitel 7.5)