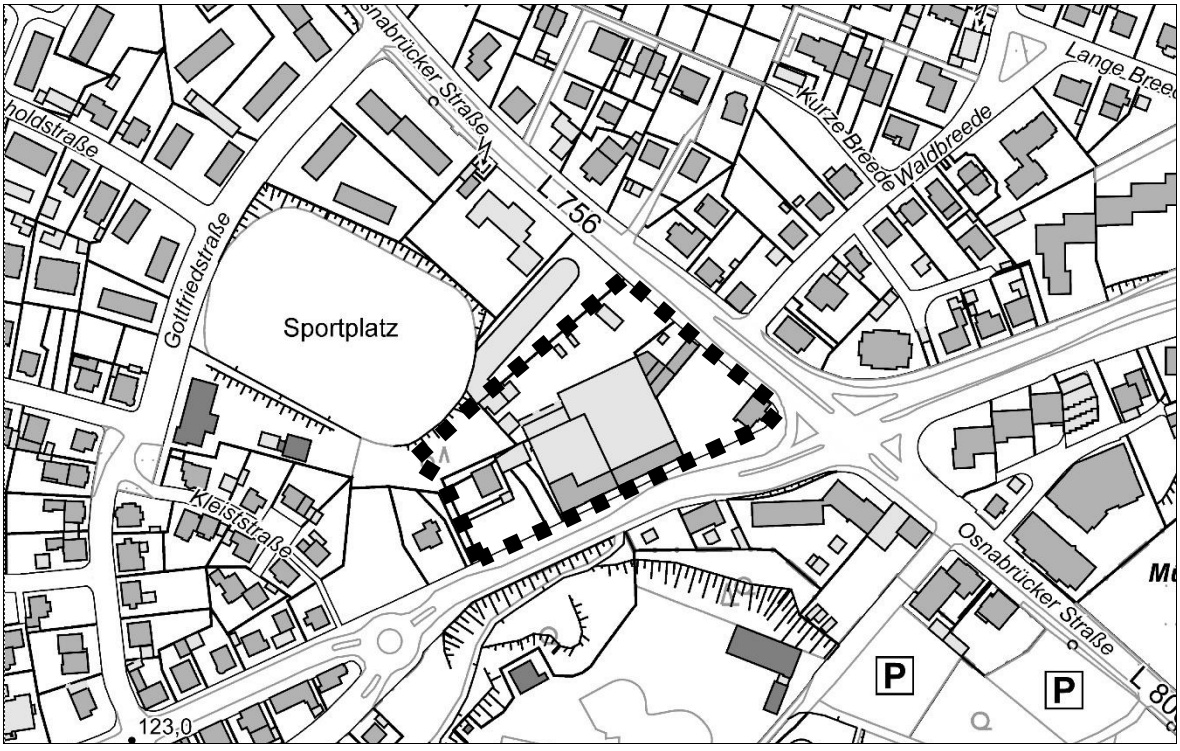
Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Brackwede

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28

„Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße/ Ecke Osnabrücker Straße“

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

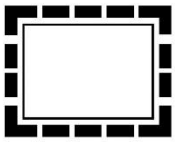
Entwurf
Mai 2024



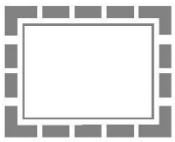
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Stand: Vorentwurf, November 2020



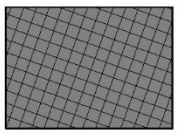
Gestaltungsplan (Legende)
Stand: Vorentwurf, November 2020



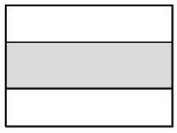
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



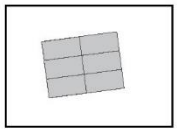
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans



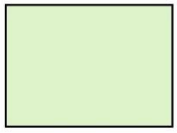
geplantes Gebäude



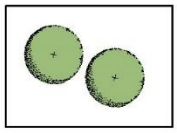
Verkehrsfläche



Stellplätze

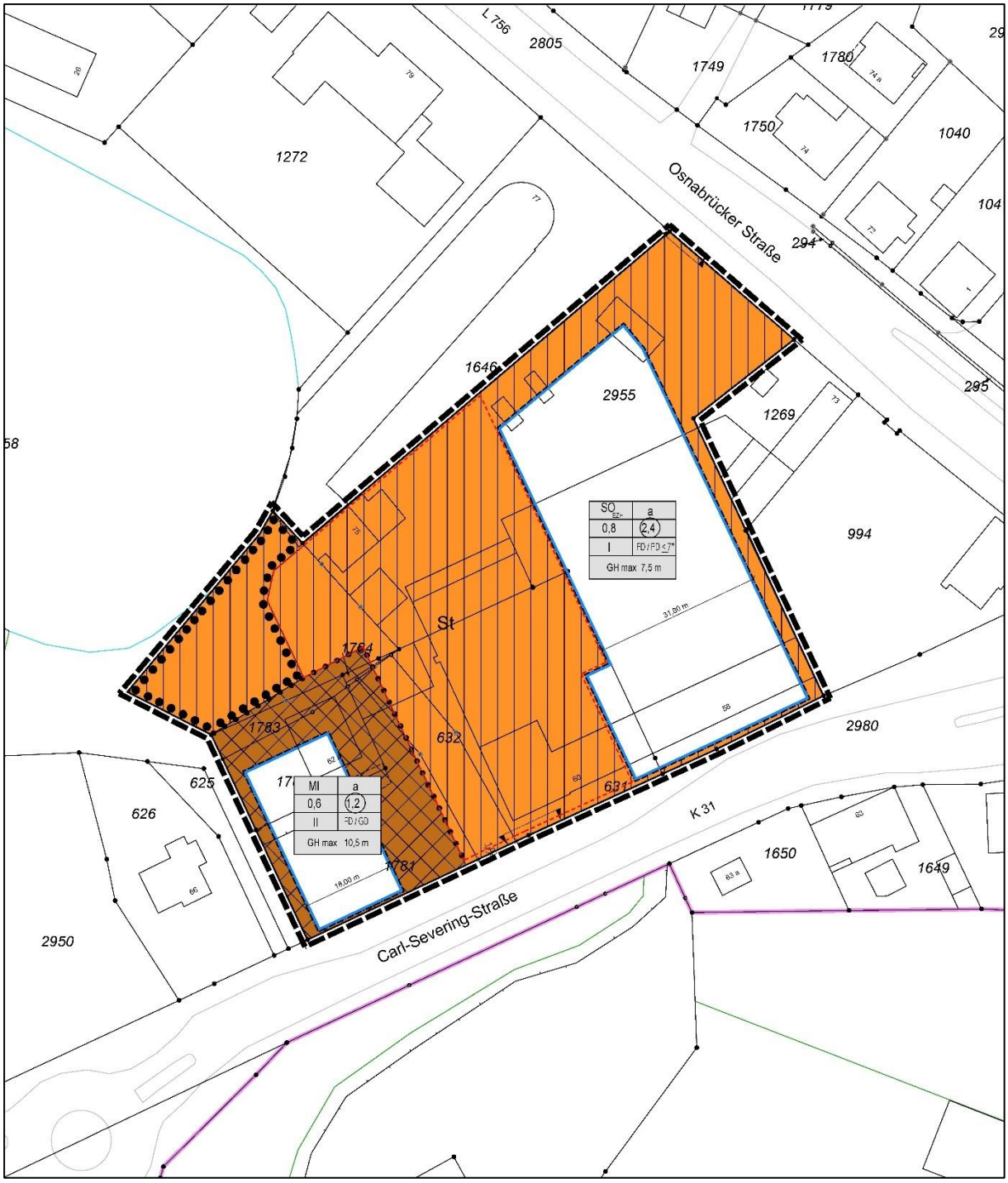


Freiflächen



Bäume

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Stand: Vorentwurf, November 2022



Nutzungsplan (Legende)

Stand: Vorentwurf, November 2020

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

SO EZH — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. (1) Ziffer 1 BauGB, § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

SO EZH	a
0,8	(2,4)
I	FD / PD ≤ 7°
GH max 7,5 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Dachform, Dachneigung
maximale Gebäudehöhe	

0,8 — Grundflächenzahl, z.B. 0,8

(2,4) — Geschossflächenzahl, z.B. 2,4

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

GH max. 7,5m — maximale Gebäudehöhe, z.B. 7,5m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Einfahrtbereich

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

7. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Zulässige Dachformen / Dachneigung

PD ≤ 7° — Pultdach ≤ 7°

FD — Flachdach

GD — geneigtes Dach

8. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Flurstücksgrenze

673 — Flurstücksnummer, z.B. 673

vorhandene Gebäude

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

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB

zum Vorentwurf der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 12.11.2020 bis einschließlich dem 23.12.2020 in dem Foyer des technischen Rathauses der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Brackwede sowie im Internet eingesehen werden.

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

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Äußerungen / Stellungnahmen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Stellungnahme vom 12.10.2020 Im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 1/Q28 habe ich sehr große Bedenken was die Belastung der Straßen um das Bauvorhaben herum angeht. Die Queller Kreuzung ist bereits ein sehr stark befahrener Knotenpunkt. Unklar ist, welche Zufahrtswege zum Supermarkt führen sollen. Ein Rückstau ist auf den Ostwestfalendamm zu befürchten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belastung des Knotenpunktes ist durch den Bau der A33 deutlich geringer geworden. Der Lieferverkehr sowie ein Großteil des PKW-Verkehres wird über die Carl-Severing-Straße erfolgen. Zusätzlich wird eine Linksabbiegespur auf der Carl-Severing-Straße angelegt, um größere Aufstauungen zu vermeiden. Laut Verkehrsgutachten ist das Planvorhaben aus verkehrlicher Sicht weiterzuführen.
	Des Weiteren haben wir bereits drei Supermärkte in unmittelbarer Nähe und sind gut versorgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel vom September 2021 verdeutlicht, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum durch Ansiedlung des Lebensmittel- und Drogeriemarktes zu erwarten sind. Die Analyse zeigt jedoch, dass die bestehenden Märkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Carl-Severing-Straße von nennenswerten Umsatzverteilungen betroffen sind. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ist im Einzugsbereich des Zentrums als unterdurchschnittlich zu bewerten, sodass die Ansiedlung eines weiteren Marktes nachvollziehbar ist.

2	Stellungnahme vom 13.10.2020 Wir haben große Bedenken im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr.1/Q28. Zum einen gibt es genügend Supermärkte in Quelle und zum anderen ist das Verkehrsaufkommen an der Kreuzung hoch genug. Wir haben schon genug Lärm hier und der Bau eines solchen Supermarktes erhöht das Verkehrsaufkommen, was ja eigentlich durch die A33 reduziert werden sollte. Jetzt kommt wieder der Zulieferungsvekehr dazu, LKW`s beliefern den Markt. Wir würden uns freuen, wenn es keine Bebauung mit einem Supermarkt gäbe.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Laut der Verträglichkeitsanlayse von Stadt + Handel (Stand 2016) steigert der geplante Lebensmittelmarkt die Angebotsvielfalt im Untersuchungsraum. Zusätzlich wird die wohnortnahe Versorgung durch das Planvorhaben verbessert. Die Belastung des Knotenpunktes ist durch den Bau der A33 deutlich geringer geworden. Der Lieferverkehr sowie ein Großteil des PKW-Verkehres wird über die Carl-Severing-Straße erfolgen. Zusätzlich wird eine Linksabbiegespur auf der Carl-Severing-Straße angelegt, um größere Aufstauungen zu vermeiden. Bezüglich des Lieferverkehrs werden ca. 8 Fahrten pro Tag für die Anlieferung angesetzt. Laut Verkehrsgutachten ist das Planvorhaben aus verkehrlicher Sicht weiterzuführen. Laut dem erstellten Schallgutachten der DEKRA (Stand 2024) werden Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Darunter zählt eine Beschränkung der Anlieferung auf 6 – 22. Zusätzlich ist das An- und Abfahren im Nachtzeitraum nur über die Carl-Severing-Straße zulässig.
3	Stellungnahme vom 13.10.2020 Wir wohnen seit 20 Jahren in der Nähe des Plangebietes 20 Jahre waren wir 24 Stunden Tag und Nacht massivem Verkehrslärm und Abgasen ausgesetzt. Seit der Fertigstellung der Autobahn hat sich die Lage normalisiert, weitestgehenst. Bis auf die erhöhte Unfallgefahr an der Kreuzung Carl-Severin-Straße/Ostwestfalendam Ausfahrt/Osnabrückerstraße. Immer wieder kommt es in diesem Dreieck zu Unfällen (Gottseidank meistens Blechschäden). Durch einen Supermarkt mit noch mehr Verkehrsaufkommen, erhöht sich auch die Unfallgefahr. Rückstaus beim Einbiegen in den Supermarktparkplatz in direktem Kreuzungsbereich der großen Kreuzung. Eine weitere Ampel, ist da wohl kaum möglich.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Rückstaus bei Einbiegen auf den Supermarktplatz werden durch das Errichten eines Linksabbiegers vorgebeugt.
	Seit 18 Jahren befindet sich eine Großbäckerei direkt neben dem geplanten Neubau. Am Sportplatz werden die beiden rückwärtigen Gebäudeteile direkt neben einander stehen. Seit 18 Jahren haben alle Anwohner am	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Im Zuge des Lärmgutachtens wurden die Immissionen der Bäckerei als Vorbelastung berücksichtigt.

	Sportplatz Quelle jede Nacht 12 Stunden das "Vergnügen" die Lüftungsanlagen der Bäckerei zu hören (ja, man kann die Fenster zu machen, dann ist es nicht ganz so laut) Im Sommer ist der Lärm größer, weil ja gegen die Außenwärme gekühlt werden muss und auch die Fenster der Bäckerei geöffnet werden. Ich will nicht meckern, Brot und Brötchen werden benötigt. Wie bereits diskutiert wurde, sollen die Lüftungsanlagen des neuen Supermarktes nach hinten zum Sportplatz gebaut werden. Stimmt, der Krach würde ja auch stören, wenn er nach vorne heraus zur Straße wäre (da wohnt ja keiner). Das bedeutet für alle Anwohner des Sportplatzes eine weitere Lärm-Dauerbelästigung für weitere 16-24 Stunden am Tag. Im Sommer wird der Lärm größer sein, denn es muss ja gekühlt werden 24 Stunden Tag und Nacht. Und glauben Sie mir, wenn Ihnen jemand erzählt hat, es handele sich um ganz moderne Lüftungsanlagen, die überhaupt keine Geräusche machen und völlig geruchsfrei sind, dann ist das gelogen. Weiterer Lärmfaktoren sind die nächtlichen/morgendlichen Anlieferungen von Waren und die Abholung des Mülls. Wenn Sie Lärmliebhaber sind, entsteht in Quelle bald die richtige Wohngegend für sie. Wir haben in Quelle drei Supermärkte und einen Biohofladen, die uns Queller rundherum sehr gut versorgen. Es besteht kein Bedarf für einen weiteren Supermarkt, der wird nicht benötigt!	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Die Lüftungsanlagen des geplanten Lebensmittelmarktes sind angrenzend an die Anlieferungszone geplant und werden sich daher im Norden des Gebäudes anordnen. Somit sind die Lüftungsanlagen Richtung der Bäckerei orientiert. Laut erstelltem Lärmgutachten entstehen keine Lärmeinwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung. Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Eine Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel vom September 2021 verdeutlicht, dass die bestehenden Märkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Carl-Severing-Straße von nennenswerten Umsatzverteilungen betroffen sind. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ist im Einzugsbereich des Zentrums als unterdurchschnittlich zu bewerten, sodass die Ansiedlung eines weiteren Marktes nachvollziehbar ist.
4	Stellungnahme vom 20.10.2020 Wie wir aus den Medien bzw. durch öffentliche Bekanntmachungen erfahren haben, ist ein großer Lebensmittelmarkt mit Wohnungen geplant. Wir möchten als unmittelbare Nachbarn, dieser Bebauung folgende Bedenken des Emissionsschutzes und Schallschutzes anmerken:	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Laut rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/Q 9 „Am Cafe Sport“ befindet sich ein Teilbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebietes. Im Zuge der Erstaufstellung wird ein Sondergebiet für Großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sowie

	Vor 20 Jahren haben wir das Objekt an der Osnabrücker Str. 77, unter Befürwortung der Stadt Bielefeld, zu einem Bäckerei-Produktionsbetrieb umgebaut, da wir uns aus dem ursprünglichen Prod.-Betrieb, inzwischen reines Wohngebiet, zurückziehen wollten und es als optimal ansahen in ein Gewerbemischgebiet umzusiedeln. Die damalige und auch derzeitige Situation unserer Nachbarschaft, jetzt neues Plangebiet, waren hin dessen auch mit sehr lauten Gewerken vertreten. (Wäscherei, Metallbaubetrieb, Näherei, Tankstelle, Sanitärbetrieb)	Urbanes Gebiet festgesetzt. An das benannte Grundstück würde nur das Sondergebiet angrenzen, wodurch keine Nutzungskonflikte entstehen. Dies belegt auch das erstellte Lärmgutachten wonach ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung aus Immissionsschutzsicht möglich ist.
	Gegen den geplanten Lebensmittelmarkt haben wir keinerlei Einwände. Jedoch haben wir für die Zukunft der geplanten Wohnungen in Sachen Emissionsschutz und Schallschutz äußerste Bedenken. Unsere Produktionszeiten sind von abends 20:00 Uhr bis morgens 08:00 Uhr mit dem dazugehörigen Werksverkehr.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Im Zuge des Lärmgutachtens wurde die Vorbelastung in Bezug auf die Lärmeinwirkungen der angrenzenden Bäckerei berücksichtigt.
	Des Weiteren haben wir als unmittelbare Nachbarn große Bedenken, was die unterschiedliche Grundstückshöhe angeht. Bei etwaigen Unterbaggerungen der Grundstücksgrenze, eine Absackung unseres Hofgeländes zustande kommen könnte. Es wäre sehr nett von Ihnen, dieses bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und uns bitte einmal persönlich zu kontaktieren	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Die angesprochenen Bedenken betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern kommen in der Baugenehmigung zum Tragen, in der eine Baugrunduntersuchung durchgeführt wird damit keine negativen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke entstehen.

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

zum Vorentwurf der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 12.11.2020 – 23.12.20 sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

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

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

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	**Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde** 11.11.2020	<u>Untere Naturschutzbehörde</u> Es ist nicht auszuschließen, dass die zum Abriss vorgesehenen Gebäude von Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Auch die vorhandenen Gehölze im westlichen Bereich des Plangebietes können eine solche Funktion aufweisen. Daher sind durch einen Fachgutachter die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten ist entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 zu erstellen. In dem Gutachten ist zu prüfen und darzulegen, ob die Beseitigung der vorhandenen Gebäude oder der Gehölze zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen kann und welche Maßnahmen zur Vermeidung eines solchen Verstoßes notwendig werden. Das Kataster der Stadt Bielefeld enthält keine Angaben über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich des Plangebietes. Wegen der geringen Größe und der Lage wird eine faunistische Kartierung als Grundlage für den Artenschutzfachbeitrag nicht erforderlich.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde untersucht, ob ggfs. die Verbot des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Gutachten zeigt, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten geforderten Vermeidungsmaßnahmen der Bebauungsplan keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4 BNatSchG auslöst. Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen** und wurde vom entsprechenden Gutachter berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Prüfung kann auf der Grundlage vorhandener Daten, bspw. des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (Messtischblatt, LINFOS) und ggf. anderer Institutionen (Biostation, ehrenamtlicher Naturschutz) anhand einer Worst-Case-Betrachtung erfolgen.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen** und wurde vom entsprechenden Gutachter berücksichtigt.
		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. Der Baumbestand ist dahingehend zu überprüfen, ob dieser Baumhöhlen, -spalten oder Nester aufweist, die von Vögeln oder von Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Die Bäume mit Höhlen und Spalten sind in einem Plan maßstabsgerecht einzuzeichnen.	Der Hinweis wurde **zur Kenntnis genommen** und wurde vom entsprechenden Gutachter berücksichtigt.
		Ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen müssen als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog der Bestimmungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG (naturschutz-rechtliche Eingriffsregelung) im Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Darüber hinaus ist die Bereitstellung der zur Umsetzung der Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung dieser Flächen und Maßnahmen notwendig.	Der Anregung **wird teilweise gefolgt**. Die Vermeidungsmaßnahmen werden unter den Hinweisen aufgeführt.
		Die Flächen bzw. die Grundstücke für die Umsetzung der Maßnahmen müssen verfügbar sein. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor, der Stadt und dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem die	Der **Anregung wird gefolgt**.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, zu regeln.	
1.4	**Umweltamt** **Untere Wasserbehörde**	<u>Untere Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u> Innerhalb des Plangebiets befinden sich die im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld unter den Nummern AS 230 und AS 231 geführten Altstandorte. Bei dem Altstandort AS 230 handelt es sich um eine ehemalige chemische Reinigung, deren Kontaminationen in den vergangenen Jahren weitestgehend beseitigt wurden. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung/Nutzung wird im Zusammenhang mit dem B-Planverfahren diesbezüglich noch ein abschließendes Gutachten erstellt. Möglicherweise resultieren daraus noch kleinräumige Sanierungsmaßnahmen. Ein Hindernis werden diese für die geplante Nutzung nicht darstellen. Bei dem Altstandort AS 231 handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle, welche im Jahr 2003 vollständig rückgebaut wurde. Dabei wurden auch die Tanks geborgen und kleinräumige Bodenverunreinigungen entfernt. Auswirkungen auf das Plangebiet gehen von diesem Altstandort somit nicht aus. <u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</u> **Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG** Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist folgendes im weiteren Verfahren zu beachten und zu regeln: Das Plangebiet ist bereits versiegelt und an das Mischsystem E 10/3 angeschlossen. Wegen der Behandlungsbedürftigkeit des Discounterparkplatzes sollte die Fläche entweder am Mischsystem angeschlossen	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Die Informationen über die Altstandorte wurden in der Begründung ergänzt. Die Hinweise **wurden zur Kenntnis genommen** und wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		bleiben oder mit Regenklärung an die Einleitungsstelle E 10/7 angeschlossen werden (siehe Anlage 1). Am Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal DN 300 und ein Mischwasserkanal DN 800 / 1100. In Abstimmung mit dem UWB ist zu klären, an welchen Kanal das Niederschlagswasser anzuschließen ist. Bei Anschluss am RW Kanal: Der Mischwasserkanal wird durch die getrennte Abführung des Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal entlastet, da sich hierdurch die dem Mischwasserkanal zugeführte Abwassermenge reduziert. Eine zentrale Regenklärung könnte gleichzeitig die behandlungsbedürftige Fläche der Osnabrücker Straße mitbehandeln. Mögliche Rückhaltemaßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen. Bei Anschluss am Mischsystem: Eine Regenwasserbehandlung für den Discounterparkplatz ist nicht erforderlich. Ob Rückhaltemaßnahen erforderlich werden ist mit dem UWB abzustimmen.	
1.16	**Stadtgestaltung Denkmalschutz** 03.12.2020	Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Im B-Plan ist folgender Hinweis unter Festsetzungen aufzunehmen: <u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei	Der **Anregung wird gefolgt** und die Hinweise zu den kulturgeschichtlichen Bodenfunden in die Textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Im Teil B „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ sollte bitte folgender Punkt aufgenommen werden: Bau- und Bodendenkmalschutz Hier sollte auf die konkret vorliegende Bestandsituation und den o.g. Hinweis eingegangen werden.	Der Anregung **wird gefolgt** und ein entsprechender Punkt im Teil B „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ aufgenommen.
2.1 b)	**Polizeipräsidium Bielefeld – Direktion V / Führungsstelle-Anhörung** 02.12.2020	Die betroffene Fläche liegt an zwei Hauptverkehrsstraßen. Die vorgelegten Pläne geben zum jetzigen Zeitpunkt keinen Aufschluss über die geplante verkehrliche Anbindung im Detail. Daher kann zu diesem Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Grundsätzlich bestehen aus polizeilicher verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben an der Örtlichkeit Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
2.7	**Bezirksregierung Detmold – Dezernat 33 B** 09.12.2020	Das hierzu erforderliche landesplanerische Anpassungsverfahren gem. §34 Landesplanungsgesetz ist zurzeit ausgesetzt und noch nicht abgeschlossen. Die nachfolgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gilt daher nur unter der Voraussetzung einer positiven Entscheidung in diesem Verfahren. Es erfolgte eine Prüfung der Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur. Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Es wurde nach einer Anpassung der Planung eine erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetzt gestellt und ein positives Ergebnis erhalten.
2.11	**Vodafone NRW GmbH** 10.12.2020	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Keine Abwägung erforderlich. Eine erneute Beteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	
2.12	**Stadtwerke Bielefeld GmbH – Netzinformationen und Geodienste (NI)** 22.12.2020	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld.	
		Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Auf dem genannten Gelände, in dem Gebäude der derzeitigen Carl-Severing-Str. 58, befindet sich eine Netzstation mit Doppel-Trafo. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung regen wir bereits zum jetzigen Zeitpunkt an, eine Versorgungsfläche im Zuge der Neugestaltung auszuweisen. Eine Abstimmung hierzu sollte erfolgen, sobald genauere Pläne zu dem Gelände bzw. zu der Neugestaltung vorliegen.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Innerhalb des Plangebietes ist eine Verlegung der Trafo-Station geplant.
		Um eine Versorgung im örtlichen Stromnetz unterbrechungsfrei zu gewährleisten, dürfen die Abbrucharbeiten am Hauptgebäude erst nach dem Umlegen aller Versorgungskabel vom abgängigen Standort auf den Neuen und nach anschließen-	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen** und wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		der Inbetriebnahme der Ersatztrafostation beginnen. Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes empfehlen die Stadtwerke Bielefeld GmbH die Errichtung einer kombinierten Wärme-/ Kälteversorgung auf Grundlage von Wärmepumpen mit Anbindung an die Wärmerückgewinnung der Kältegeräte. Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.	
2.13	**moBiel GmbH** 17.12.2020	moBiel hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes I/Q 28 zur Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters sowie weiterer Wohn-, Büro- und sonstiger nicht störender Gewerbenutzungen. Das Plangebiet weist eine gute ÖPNV-Anbindung über die am Plangebiet liegende Bushaltestelle Marienfelder Straße auf. Das Plangebiet ist durch die Buslinien 22, 88 und N14 mit dem Bielefelder Zentrum und durch die Linie 121 mit Brackwede verbunden. Die Linie 22 (Quelle - Jahnplatz – Heepen) verkehrt montags bis samstags überwiegend im 20-Min.-Takt und am Sonntagnachmittag halbstündlich. Die Linie 88 (Bielefeld – Quelle – Steinhagen – Halle) fährt werktags überwiegend stündlich und sonntags alle 2 Stunden. Die Linie N14 (Bielefeld – Quelle – Steinhagen) ergänzt das Angebot abends sowie am Wochenende nachts im Stundentakt. Die Linie 121 (Quelle – Brackwede – Bethel) verkehrt werktags überwiegend halbstündlich und sonntagnachmittags stündlich.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Unter Punkt 5.3 der Begründung Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) werden die entsprechenden Verbindungen aufgeführt.
2.17	**GASCADE Gastransport GmbH – Abteilung GNL** 27.11.2020	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit,	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	
2.19	**Gasunie Deutschland Transport Services GmbH** 18.11.2020	Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Keine Abwägung erforderlich.
2.20	**Avacon AG – Prozesssteuerung – DGP** 17.11.2020	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Keine Abwägung erforderlich.
2.23	**Industrie- und Handelskammer** 02.11.2020	Den übersendeten Unterlagen entnehmen wir, dass am in Rede stehenden Standort ein Lebensmitteldiscounter neu angesiedelt werden soll. Das Plangebiet liegt nach Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2019 im zentralen Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße (Zentrum Typ C). Eine Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2016 hat ergeben, dass ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m² am Standort tragfähig sei.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Zwischenzeitlich wurde die Auswirkungsanalyse vom Büro Stadt + Handel aktualisiert (09/2021). Die Auswirkungsanalyse verdeutlicht, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			durch Ansiedlung des Lebensmittel- und Drogeriemarktes mit max. 1.455 m² Verkaufsfläche zu erwarten sind. Die Analyse zeigt jedoch, dass die bestehenden Märkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Carl-Severing-Straße von nennenswerten Umsatzverteilungen betroffen sind. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ist im Einzugsbereich des Zentrums als unterdurchschnittlich zu bewerten, sodass die Ansiedlung eines weiteren Marktes nachvollziehbar ist.
		Aktuelle Betreiberkonzepte für Lebensmitteldiscounter sehen jedoch meist Märkte mit über 1.400 m² VKF vor. Dies ist aus unserer Sicht mit den bisher getätigten gutachterlichen Aussagen in Einklang zu bringen. Zudem sind im Zentrum bereits drei weitere großflächige Lebensmittelmärkte ansässig. Dabei ist jedoch festzustellen, dass die Verkaufsflächen dieser Märkte gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept unter den angestrebten Marktzutrittsgrößen der entsprechenden Betreiber liegen und Erweiterungsabsichten abzusehen sind. Es ist davon auszugehen, dass diese Märkte von Umsatzumverteilungen durch die Ansiedlung eines weiteren Marktes betroffen sein werden, vor allem systemgleiche Anbieter. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ist im Einzugsbereich des Zentrums unterdurchschnittlich, insofern ist grundsätzlich die Ansiedlung eines weiteren Marktes denkbar und der Vorhabenstandort in den ZVB integriert worden.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Zwischenzeitlich wurde die Verkaufsfläche von 1.200 m² auf 1.455 m² angepasst. Die Auswirkungsanalyse vom September 2021 hat zum Ergebnis, dass die bestehenden Märkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Carl-Severing-Straße von nennenswerten Umsatzverteilungen betroffen sind. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ist im Einzugsbereich des Zentrums jedoch als unterdurchschnittlich zu bewerten, insofern ist grundsätzlich die Ansiedlung eines weiteren Marktes nachvollziehbar.
		Die verkehrliche Anbindung des Standortes ist für den Kfz-Verkehr vor allem über die Carl-Severing-Straße gegeben. Jedoch liegt die südliche Zufahrt zwischen der Ampelkreuzung Café Sport und dem Kreisel. Auf diesem kurzen Stück der	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**. Es hat eine Abstimmung mit dem Amt für Verkehr stattgefunden. Zusätzlich wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Das Ergebnis ist der Begründung

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Carl-Severing-Straße befindet sich auch ein Taxistand sowie beidseitige Bushaltestellen, so dass im weiteren Planungsprozess ein besonderes Augenmerk auf die verkehrliche Erschließung des Standortes gelegt werden sollte. Im Berufsverkehr ist dort heute schon eine hohe Verkehrsbelastung festzustellen.	zum Bebauungsplan beigefügt.
		Wir begrüßen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans und die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbindung Lebensmittelmarkt und regen eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche an.	Der Anregung **wird gefolgt**. Unter dem Punkt 1.2.1 der Festsetzungen wird die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.
		In Bezug auf die „Leitlinien für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels“ sollte die Umsetzung stets standortbezogen, flexibel und in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger erfolgen. Die Umsetzung sollte sich zudem an betriebswirtschaftlichen Parametern orientieren und die Wirtschaftstätigkeit der Unternehmen, z. B. durch ein erhöhtes Konfliktpotenzial mit Anwohnern durch Lärmemissionen, nicht einschränken.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen** und es besteht eine enge Abstimmung mit dem Vorhabenträger. Um das Konfliktpotenzial so gering wie möglich zu halten wurden verschiedene Gutachten erstellt im Bereich Schallemissionen, Verkehr und Artenschutz. Das Lärmgutachten hat gezeigt, dass keine Beeinträchtigungen durch Schalleinwirkungen bestehen.
	Nachtrag vom 03.11.2022	Wir haben bereits am 02.12.2020 Stellung zu der geplanten Discounteransiedlung im zentralen Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße (Zentrum Typ C) genommen. Den übersendeten Unterlagen entnehmen wir nun, dass sich am in Rede stehenden Standort die geplante Verkaufsfläche des Discounters von 1.200 auf 1.455 m² VKF erhöht hat und zusätzlich ein Drogeriemarkt mit 700 m² VKF angesiedelt werden soll. Den Unterlagen liegt eine Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel aus 09/2021 bei. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die inte-	Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen.** Nach Abstimmungen mit der gesamträumlichen Planung, kann das Vorhaben umgesetzt werden.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		grierte Nahversorgung im Untersuchungsraum durch die Ansiedlung der beiden Märkte nicht zu erwarten sind. Es zeigt sich jedoch, dass die bestehenden Märkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Carl-Severing-Straße von nennenswerten Umsatzumverteilungen betroffen sind (vgl. Auswirkungsanalyse Seite 41). Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe bei einem der drei vorhandenen strukturprägenden Anbieter kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ist im Einzugsbereich des Zentrums jedoch als unterdurchschnittlich zu bewerten, insofern ist grundsätzlich die Ansiedlung eines weiteren Marktes nachvollziehbar. Es obliegt der Abwägung der Stadt Bielefeld, das Vorhaben umzusetzen. Wir begrüßen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans und die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbindung Lebensmittelmarkt sowie die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Für Drogeriemarkt und Boardinghaus wird die Festsetzung „Urbanes Gebiet“ getroffen. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Wir weisen erneut darauf hin, dass die verkehrliche Anbindung des Standortes für den Kfz-Verkehr schwierig ist. Im Norden, also über die Osnabrücker Straße, kann das Grundstück aus Richtung Steinhagen rechtsabbiegend erreicht werden. Aus Richtung der Kreuzung voraussichtlich nicht. Ebenso wird ein Ausbiegen nach links in Richtung Steinhagen nicht möglich sein. Die Hauptzu- und abfahrt wird daher vor allem über die Carl-Severing-Straße	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Eine detaillierte Abstimmung mit dem Amt für Verkehr hat stattgefunden. Zusätzlich wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Eine Erschließung im Norden von der Osnabrücker Straße aus erfolgt lediglich nach dem „Rechts rein – rechts raus“ Schema. Zusätzlich ist die Zufahrt nur als Zufahrt für den Kundenverkehr

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		erfolgen. Jedoch liegt die südliche Zufahrt zwischen der Ampelkreuzung Café Sport und dem Kreisel. Auf diesem kurzen Stück der Carl-Severing-Straße befindet sich auch ein Taxistand sowie beidseitige Bushaltestellen. Im Berufsverkehr ist dort heute schon eine hohe Verkehrsbelastung festzustellen. Lediglich Pkws in Richtung Quelle können durch den Kreisel abfließen. Für die geplante Linksabbiegerspur für aus Süden kommende Pkw ist im bisherigen Straßenquerschnitt augenscheinlich kein Platz. Bezogen auf das Boardinghaus ist die verkehrliche Anbindung noch prekärer, da noch weiter Richtung Kreuzung gelegen. Dessen einzige geländeebene Zufahrt besteht von der Osnabrücker Straße her, ist also nur aus Steinhagen kommend als Rechtsabbieger zu erreichen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an der Carl-Severing-Straße ermöglicht ein unproblematisches Rechtsabbiegen in Richtung Kreisel, ein Linksabbiegen wird im Berufsverkehr kaum möglich sein. Im weiteren Planungsprozess sollte ein besonderes Augenmerk auf die verkehrliche Erschließung des Standortes gelegt werden.	sowie als Zu- und Abfahrt für den Mitarbeiterverkehr vorgesehen.
2.30	**LWL – Archäologie für Westfalen** **Außenstelle Bielefeld** 07.12.2020	Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen keine Bedenken. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, bitten wir, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis aufzunehmen. "Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt wer-	Der **Anregung wurde bereits gefolgt**. Unter dem Punkt 1 der Hinweise in den Textlichen Festsetzungen sind die Informationen zu kulturgeschichtlichen Bodenfunden aufgeführt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		den, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."	
2.41	**Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.v.** 29.01.2021	Allgemein werden die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente unter Ziel 2 der Landesvorgaben den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zugeordnet. Lediglich nur in sehr strengen Ausnahmen dürfen Sondergebiete mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden. Der Planstandort für den neuen großflächigen Lebensmittel-Discounter liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Bielefeld-Quelle. Damit wird eine der wesentlichen Vorgaben der Landesplanung erfüllt. Auch übernimmt der neue Nahversorgungsstandort eine Versorgungsfunktion vorrangig für den Siedlungsbereich Quelle. Die Neuansiedlung wird demnach von uns mitgetragen. Selbstverständlich stehen wir Ihnen jederzeit für Rückfragen zur Verfügung.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Keine Abwägung erforderlich.
	Nachtrag vom 09.11.2022	Allgemein werden die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente unter Ziel 2 der Landesvorgaben den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zugeordnet. Lediglich nur in sehr strengen Ausnahmen dürfen Sondergebiete mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden. Wie bereits in unserer vormals abgegebenen Stellungnahme befindet sich der Planstandort für den neuen großflächigen Lebensmittel-Discounter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Bielefeld-Quelle.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Damit wird eine der wesentlichen Vorgaben der Landesplanung erfüllt. Auch übernimmt der neue Nahversorgungsstandort eine Versorgungsfunktion vorrangig für den Siedlungsbereich Quelle. Ein von Ihnen beigefügtes Gutachten kommt ebenfalls zu diesem Ergebnis. Die Lidl-Neuansiedlung in kl. Drogeriemarkt und Boardinghaus wird demnach von uns mitgetragen.	

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

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

1.1 Bezirksamt Brackwede – 161 -
1.3 Immobilienservicebetrieb – 230 –
1.11 Büro für Integrierte Sozialplanung und Prävention - 540 –

2.1a Polizeipräsidium Bielefeld Direktion K/KK 34 KP/O
2.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe
2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH
2.24 Handwerkskammer
Heimatverein Brackwede

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

zum Entwurf der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 (Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße)

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

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

Die Plankonzeption (Vorentwurf) des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

- **Nutzungsplan**
  - Anpassung des Geltungsbereiches
  - Anpassung Baufenster
  - Ergänzung der vorhandenen Kanäle
  - Ergänzung der Höhenbezugspunkte
  - Änderung der Art der baulichen zu Urbanen Gebieten im westlichen und östlichen Bereich
  - Aktuelle Katastergrundlage
  - Aktualisierung der Bemaßung
  - Ergänzung zu erhaltenden Einzelbäume
  - Verkleinerte Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Vergrößerte Fläche für Stellplätze
  - Festlegung von Baulinien an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen
  - Veränderte Position und Anzahl der festgesetzten Zufahrten
  - Ergänzung Bereiche ohne Zu- und Abfahrten
  - Änderung der GRZ, GFZ und Geschossigkeit
  - Wegfall der Dachfestsetzungen
  - Abänderung der Höhenfestsetzungen

- **Gestaltungsplan**
  - Anpassung des Geltungsbereiches
  - Aktuelle Katastergrundlage
  - Anpassung der Gebäudestellung
  - Anpassung der Geschossigkeit
  - Ergänzung Wohn- und Geschäftshaus und Boardinghaus mit Tiefgarage, Grünfläche und oberirdischen Stellplätzen
  - Anpassung der Stellplatzfläche
  - Ergänzung von Photovoltaik und Gründach auf den Gebäuden
  - Verkleinerung Grünfläche

- **Textliche Festsetzungen**
  - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
  - 1.1 Festsetzung Urbane Gebiete statt Mischgebiet
  - 1.2.1 Aktualisierung Nahversorgungsrelevante- und zentrenrelevante Sortimente
  - 2. Änderung des Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Änderung der Bauweise
- 4.2 Ergänzung überbaubare Grundstücksfläche
- 4.3 Ergänzung Festsetzung Nebenanlagen
- 5. Ergänzung Festsetzung zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
- 6.1 Anpassung der Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen
- 6.3 Ergänzung Festsetzung Gründach
- 7.1 Abänderung der Festsetzung zu Werbeanalagen
- Hinweise 1 Aktualisierung des Hinweises zu Kulturgeschichtlichen Bodenfunden
- Hinweis 3 Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz

- **Begründung**
  - Anpassung des Verfahrenstandes
  - Erläuterung der neuen Konzeption
  - 3 Änderung Regionalplan OWL 2020
  - 3 Änderung Flächennutzungsplan
  - 3 Ergänzung rechtskräftiger Bebauungsplan im erweiterten Bebauungsplan
  - 3 Anpassung an neues Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes
  - 4.1 Anpassung der Planungsziele
  - 4.2 Anpassung des städtebaulichen Entwurfes / Konzept
  - 5 Anpassung der Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen
  - 5.3 Ergänzung Inhalte Verkehrsgutachten
  - 5.4 Ergänzung Inhalte Schallgutachten
  - 6.1 Ergänzung der UVP-Vorprüfung des Einzelfalls
  - 6.2 Änderung Aussage Eingriffsregelung
  - 6.3 Ergänzung Aussage Artenschutz
  - 6.5 Ergänzung Kapitel Bau- und Bodendenkmalschutz
  - 6.6 Ergänzung Aussagen zur Altlastenfläche
  - 6.7 Ergänzung Gründach
  - 7.2 Änderung Flächenbilanz
  - 7.5 Anpassung der Verfahrensart von Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Verfahren gemäß § 13a BauGB
  - 8 Ergänzung der Gutachten