Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Brackwede

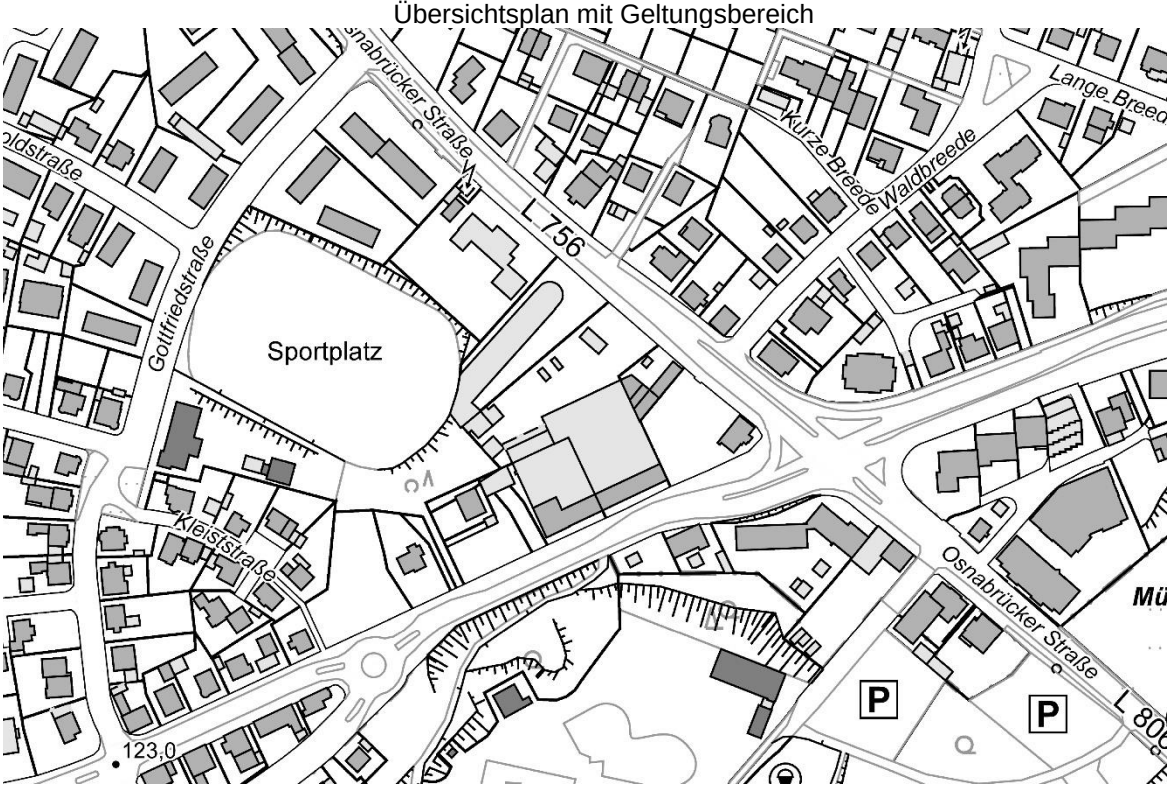
# Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28

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

## Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und Ergebnis der Auswertung

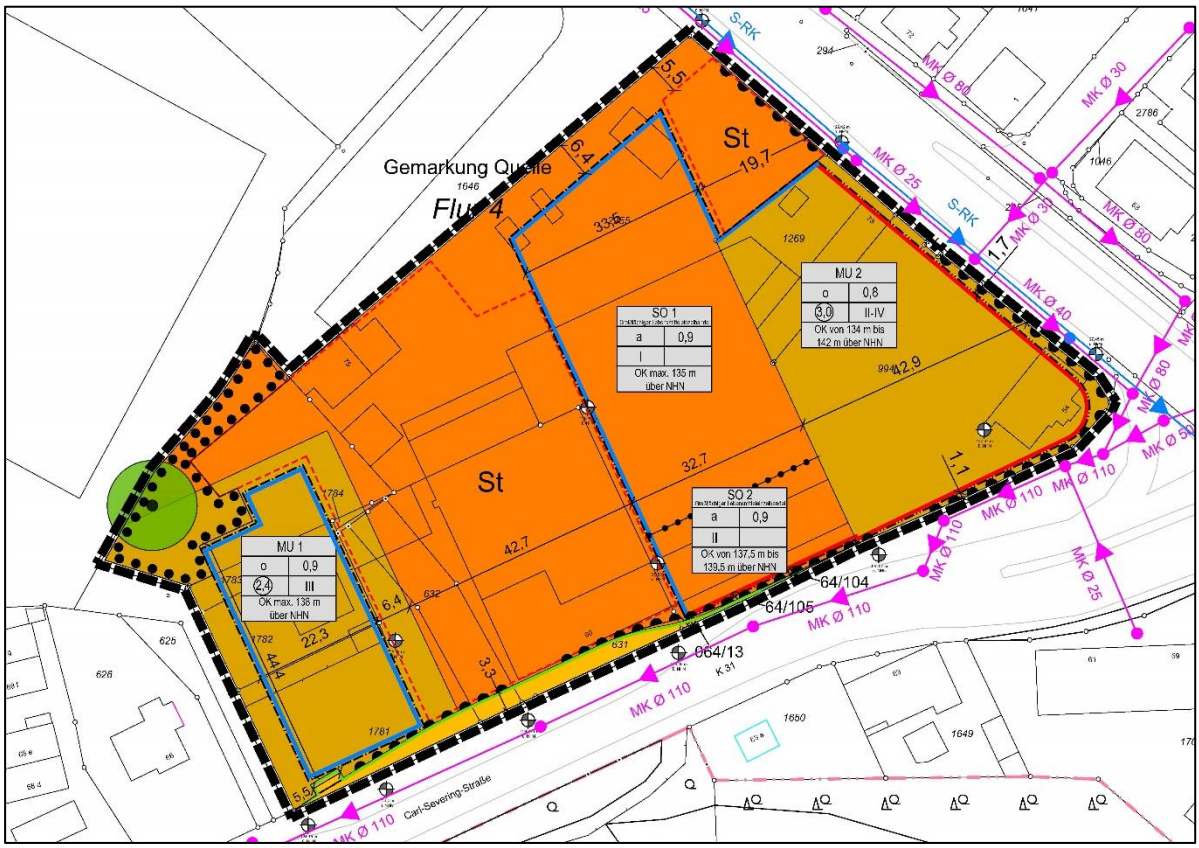
**Satzung**
April 2025

Übersichtsplan mit Geltungsbereich




Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**
Stand: Entwurf, Juni 2024



## Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Stand: Entwurf, Juni 2024

**Abgrenzungen**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

**Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

SO — Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. (1) Ziffer 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,9 — Grundflächenzahl, z.B. 0,8

2,4 — Geschossflächenzahl, z.B. 2,4

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

OK max. 142 m über NHN — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante Attika), z.B. max. 142 m über NHN

OK 134 m bis 142 m über NHN — Höhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß (Oberkante Attika), z.B. 137,5 m bis 142,5 m über NHN

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

**Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

**Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB

Erhaltung: Baum

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziffer 25 b BauGB)

**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

153,83 — Höhenbezugspunkt gepl. Verkehrsfläche in m ü. NHN

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

673 — Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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

SI RK — vorhandener Regenwasserkanal

MK Ø 25 — vorhandener Mischwasserkanal

Buswartehaus

64/105 — Grundwassermessstelle

## 1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 13.06.2024 – den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/Q 28 gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde vom 02.10.2024 bis zum 04.11.2024 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.10.2024 um Stellungnahme bis zum 04.11.2024 gebeten. Eine wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 07.11.2024 – 09.12.2024 statt.

Im Rahmen der Offenlage sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB eingegangen.

## 2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.10.2024 um Stellungnahme bis zum 04.11.2024 gebeten.

Eine wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 07.11.2024 – 09.12.2024 statt.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| **1.4** | **Umweltamt -**<br><br>17.12.2024 | <u>Untere Naturschutzbehörde</u><br>Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans vom Grundsatz her keine Bedenken, wenn die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Hinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt werden und die durch das Forstbüro Achterberg begutachtete Alteiche im Nordwesten des Plangebiets im Bebauungsplan festgesetzt wird.<br>Das Gutachten attestiert der Eiche eine altersentsprechende gute Vitalität. Durch die vorhandenen Höhlungen im Kronenbereich stellt sie zudem ein potenzielles Habitat für Fledermäuse und Vögel mit Seltenheitswert im urbanen Kontext dar und ist aus diesem Grund unbedingt erhaltungswürdig. | Der **Anregung wurde bereits gefolgt** und entsprechende Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.<br><br>Der **Anregung**, die Alteiche im Nordwesten des Plangebietes zum Erhalt festzusetzen **wird nicht gefolgt.** Im März 2023 wurde ein Gutachten erstellt, das feststellte, dass der Baum Höhlungen im Kronenbereich aufweist, die ein Risiko für die Verkehrssicherheit darstellen. Zudem war zu diesem Zeitpunkt eine Beurteilung des Wurzelraums hinsichtlich der Standfestigkeit nicht möglich.<br>Eine ergänzende gutachterliche Untersuchung aus März 2025 ergab nun, dass die Wurzelanläufe nur schwach ausgeprägt sind. Zum Zeitpunkt der Begutachtung waren die angrenzenden Gebäude bis auf die Bodenplatte entfernt worden. Insbesondere auf der nördlichen Seite wurden unterhalb der Bodenplatte Starkwurzeln vorgefunden, die eine wesentliche statische Funktion haben. Die Entfernung der |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | Fundamente und der Bodenplatte würde erhebliche Schäden am gesamten Wurzelsystem verursachen. Zudem würde der Wegfall des bisherigen Widerlagers die Standsicherheit des Baumes stark beeinträchtigen.<br>Da sich die Eiche über Jahrzehnte an die bestehende Umgebungssituation angepasst hat, ist sie unter den veränderten Bedingungen nicht dauerhaft zu erhalten. Die gutachterliche Empfehlung lautet daher, den Baum zu entfernen. Dies wurde bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. |
| | | Der Hinweis zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen ist zudem um den unten kursiv dargestellten Absatz zu ergänzen:<br>Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und anderen transparenten Flächen sind beim Neubau von Gebäuden geeignete Maßnahmen durch die Verwendung entsprechender Materialien und durch eine entsprechende Gestaltung vorzunehmen wie:<br>• Reduktion von Durchsichten durch Punkte, Raster oder Linien<br>• Nutzung von halbtransparenten Glasflächen, halbtransparenten Wänden und Glasbausteinen<br>• Nutzung von Sonnenschutzsystemen wie vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen, Brise Soleil und Jalousien<br>• Bau von geneigten Flächen und Oberlichtern<br>• Bau von Fassaden und Bauten aus Metallelementen<br>• Nutzung von bombierten Flächen<br>• Nutzung von Solarfassaden<br>• Reduktion der Spiegelwirkung<br><br>*Der Vogelschlag an Glasflächen kann die Mortalitätsrate von Vögeln signifikant erhöhen und damit die Verbotstatbestände des §44 Abb. 1* | Der **Anregung wird gefolgt** und die textlichen Hinweise zum Thema Vogelschlag an Glas entsprechend ergänzt. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | *Nr. 1 auslösen. Um dies zu vermeiden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Vogelschlagrisiko anhand des Leitfadens (LAG VSW 2021) zu ermitteln und in Abstimmung mit der UNB sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen.*<br><br><u>Untere Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u><br>**Grundwasserschutz/WSG**<br>Keller sind in wasserdichter Ausführung („weiße Wanne“, „WU-Wanne“) herzustellen. Kellerfenster und -schächte sollten durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser geschützt werden.<br><br>Zur Schonung der Grund- und Trinkwasserressourcen sowie der Oberflächengewässer ist zu prüfen, inwieweit anfallendes Niederschlagswasser vor Ort genutzt werden kann. Hierzu bieten sich beispielsweise (dezentrale) Zisternen an, die eine Nutzung der Niederschlagswässer z.B. zur Grünbewässerung und Toilettenspülung ermöglichen.<br><br>**Altlasten und Altstandorte**<br>In der Begründung ist auf Seite C-39 unter 6.7 Altlasten und Kampfmittel folgende Formulierung aufgeführt:<br>*„Das Umweltamt empfiehlt aufgrund der vorliegenden Daten die weitere Durchführung eines halbjährlichen Grundwassermonitorings über einen Zeitraum von ungefähr 3 bis 5 Jahren. Die im Bereich des Gehwegs an der Carl-Severing-Straße gelegenen Grundwassermessstellen sollen im Rahmen der geplanten Revitalisierung des Altstandortes* | Die **Hinweise werden zur Kenntnis** genommen.<br><br>**Der Hinweis wird zur Kenntnis** genommen. Die Entwässerungsplanung für das Plangebiet sieht eine vollständige Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vor, wodurch die Errichtung von dezentralen Anlagen wie Zisternen zur Nutzung des Regenwassers nicht vorgesehen ist. Die vorhandene Planung stellt sicher, dass das Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeführt wird und keine Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung oder des Entwässerungssystems entstehen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | *erhalten bleiben und sind zu sichern. Ist dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich, werden die betreffende(n) Grundwassermessstelle(n) auf Kosten des Vorhabenträgers ersetzt.*<br>*Die Grundwassermess-stelle GWM 064105.1 wird im Rahmen der Neubaumaßnahme so umgebaut, dass bei Bedarf Grundwasser abgepumpt und abgeleitet werden kann.*<br>*Für das im Bereich des Altstandortes AS 230 geplante Gebäude wird vorsorglich eine passive Gasdrainage eingebaut.*<br>*Die Rückbaumaßnahme und Baureifmachung des Baugrundstücks werden gutachterlich begleitet. Durch den begleitenden Fachgutachter werden im Anschluss daran gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bescheinigt bzw. belegt. Für die geplante Nutzung stellen die verbliebenen Restbelastungen nach wie vor kein Hindernis dar."*<br><br>Die Formulierung ist durch folgenden Absatz zu ersetzen:<br><br>*„Das Umweltamt fordert aufgrund der vorliegenden Daten die weitere Durchführung eines halbjährlichen Grundwassermonitorings über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren.*<br>*Die im Bereich des Gehwegs an der Carl-Severing-Straße gelegenen Grundwassermessstellen sind im Rahmen der geplanten Revitalisierung des Altstandortes zu erhalten und zu sichern. Ist dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich, sind die betreffende(n) Grundwassermessstelle(n) auf Kosten des Vorhabenträgers zu ersetzen. Die Grundwassermessstelle GWM 064105.1 ist im Rahmen der Neubaumaßnahme so umzubauen, dass bei Bedarf Grundwasser abgepumpt und abgeleitet werden kann.*<br>*Für das im Bereich des Altstandortes AS 230 geplante Gebäude ist zum Schutz gegen aus dem Untergrund eindringende gasförmige Schadstoffe vorsorglich eine passive Gasdrainage einzubauen. Die* | Der **Anregung wird gefolgt** und die Formulierung in der Begründung angepasst, um die verpflichtende Maßnahme klarzustellen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | *Rückbaumaßnahme und Baureifmachung des Baugrundstücks sind durch einen in der Altlastensanierung erfahrenen Gutachter zu begleiten. Die Arbeiten sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld durchzuführen. Durch den begleitenden Fachgutachter sind im Anschluss daran, jedoch vor Beginn der Neubaumaßnahme, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Nachweis zu bescheinigen. Für die geplante Nutzung stellen die verbliebenen Restbelastungen nach wie vor kein Hindernis dar."*<br><br>Begründung: Die ursprüngliche Formulierung vermittelt den Eindruck, dass das Grundwassermonitoring eine freiwillige Maßnahme ist. Das Monitoring ist jedoch eine verpflichtende Maßnahme. Dies gilt ebenso für den Erhalt der Grundwassermessstellen und die gutachterliche Begleitung.<br><br>**Geothermie**<br>Das Gebiet befindet sich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW in einem hydrogeologisch kritischen (sensiblen) Bereich, in dem ein besonders schützenswertes Grundwasservorkommen (Mineralwasservorkommen) ausgebildet ist. Eine wasserrechtliche Zulassung für geothermische Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden an dem Standort kann nur für Bohrtiefen bis zu maximal 45 m Tiefe zugelassen werden.<br><br><u>Untere Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</u><br><br>Seitens 360.41 bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.<br><br>**Gewässer, Gewässerschutz, Berücksichtigung WRRL**<br>Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. | Die **Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**<br><br>**Keine Abwägung erforderlich**. Es ist keine Geothermie vorgesehen.<br><br>**Keine Abwägung erforderlich**.<br><br>**Keine Abwägung erforderlich**. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **Hochwasserschutz**<br>Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.<br><br>**Abwasser-/ Niederschlagswasserbeseitigung gem. §44 LWG, § 55 Abs. 2 WHG**<br>Niederschlagswasser<br>Das Plangebiet ist bereits versiegelt und entwässert im Bestand im Mischsystem, im nachfolgenden Kanalisationsnetz erfolgt eine Mischwasserentlastung über die Einleitungsstelle E 10/3 in die Ems-Lutter (RÜ Marienfelder Str., s. Anlage 5).<br>Aufgrund der Behandlungsbedürftigkeit des Discounterparkplatzes sollte die Fläche entweder am Mischsystem angeschlossen bleiben oder mit Regenklärung und -rückhaltung an die Einleitungsstelle E 10/7 mit Einleitung in die Ems-Lutter angeschlossen werden. Am Plangebiet verläuft der Mischwasserkanal DN 800/ DN 1000, sowie ein Regenwasserkanal DN 300 in der Osnabrücker Straße.<br><u>Bei Anschluss an das Trennsystem:</u><br>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 der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.<br><br><u>Bei Anschluss an das Mischsystem:</u><br>Eine Regenwasserbehandlung für den Discounterparkplatz ist nicht erforderlich, ggf. erforderliche Rückhaltemaßnahmen sind mit dem UWB (700.4) abzustimmen.<br>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Der Verbleib | **Keine Abwägung erforderlich**.<br><br>Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen.** Das Plangebiet wird an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Bestand bereits über das Mischwassersystem, und eine Umstellung auf ein separates Trennsystem würde unverhältnismäßig hohe Kosten und technische Herausforderungen verursachen, ohne dabei einen verhältnismäßigen Mehrwert zu schaffen.<br><br>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser zwar grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Allerdings lässt § 44 des Landeswassergesetzes (LWG NRW) den Verbleib am Mischwassersystem zu, wenn die Umstellung auf ein Trennsystem technisch oder wirtschaftlich unverhältnismäßig wäre. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | des Plangebietes am Mischsystem ist zulässig, wenn die technische oder wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit der Entwässerung über ein separates Trennsystem dargelegt wird, die Zuständigkeit für die Entscheidung liegt bei der Bezirksregierung (§ 44 Landeswassergesetz).<br><br><u>Erlaubnis / Genehmigung</u><br>Ob die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis dann weiterhin Gültigkeit besitzt, ist zu prüfen und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen | Der **Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** |
| | | **Starkregen/ Klimaanpassung**<br>Es ist zu prüfen, inwieweit Abflussmengen durch Entsiegelung und Begrünung (Dachbegrünung, Baumpflanzungen Parkplatz etc.) und ggf. teilweise Versickerung reduziert werden können. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist lt. Bodenkarte NRW aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. | Der **Hinweis wird zur Kenntnis genommen**. Die Bewältigung von Starkregenereignissen ist grundsätzlich auch auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Zuge des Planvorhabens wurde ein Überflutungsnachweis erstellt, der die zu erwartenden Abflussmengen und mögliche Maßnahmen zur Minderung der Überflutungsgefahr untersucht. Weitere detaillierte Regelungen zur technischen Umsetzung erfolgen im Rahmen der späteren Baugenehmigung. |
| | | Bei abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen größer als 800m² ist vom Vorhabenträger eine Überflutungsprüfung (Überflutungsnachweis) gem. Ziffer 14.9.2 und 14.9.3 der DIN 1986-100 – „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ durchzuführen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass zwischen dem mind. 30jährlichen und dem 2jährlichen Bemessungsregen eine schadlose Überflutung des zu betrachtenden Baugrundstücks möglich ist. | Der **Anregung wurde bereits gefolgt** und ein Überflutungsnachweis durchgeführt. Die Berechnung zeigen, dass ein Einstauvolumen von 165,0 m³ vorliegt, wobei nur 94,3 m³ erforderlich sind. |
| | | Unter den gegebenen Geländeverhältnissen besteht lt. Starkregenkarte eine erhöhte Gefahr für Überflutungen im nördlichen Bereich des | Der **Hinweis wird zur Kenntnis** genommen. Im Zuge der Entwässerungsplanung wurde |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Plangebietes. Evtl. erforderliche Geländeaufhöhungen sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist bei der Planung der Wege, Gebäude, Stellflächen und Außenanlagen zu berücksichtigen. Die geplante Entwässerung darf nicht zu einer Verschärfung der Abflusssituation für Unterlieger bzw. Nachbargrundstücke führen. | dies beachtet und die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen. |
| **2.7a** | **Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung**<br><br>**04.11.2024** | Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.<br><br><u>Zusätzliche Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde)</u><br>Aus siedlungsstruktureller Sicht bestehen keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken. In der Zustimmung der landespl. Anfrage (AZ: 32.100.20.07) betrug die ursprüngliche max. Verkaufsfläche 1.200 qm, durch die neue Analyse wurde die Fläche auf 1.455 qm erhöht. Die maximale Verkaufsfläche ist in den Festlegung des FNP aufzunehmen. | **Keine Abwägung erforderlich**.<br><br>Der **Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitendes Planungsinstrument und legt die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung fest, ohne jedoch parzellenscharfe Festsetzungen zu treffen. Die Anpassung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Eine direkte Aufnahme der Verkaufsfläche in den FNP ist daher nicht erforderlich. |
| | **Stellungnahme der wiederholten Beteiligung**<br><br>10.12.2024 | Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.<br><br><u>Hinweise des Dezernates 53 (Immissionsschutz)</u><br>Keine Bedenken seitens des Störfallrechts gegen die Planung (v.a. | **Keine Abwägung erforderlich.**<br><br>**Keine Abwägung erforderlich.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | großflächiger Einzelhandel), da Belange von Sicherheitsabständen nach Art. 13 Seveso III-Richtlinie i.V.m. § 50 BImSchG und Leitfaden KAS-18 derzeit nicht betroffen sind. Die Bewertung der Lärmschutzthematik wird zuständigkeitshalber der Stadt Bielefeld überlassen.<br><br><u>Zusätzliche Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde)</u><br><br>Der FNP-Anpassung der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Quelle wurde von hier am 19. Januar 2023 (Aktenzeichen 32.100.22.03 ) zugestimmt. | **Keine Abwägung erforderlich.** |
| **2.10a** | **Deutsche Telekom Technik GmbH**<br><br>04.11.2024 | Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br><br>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. I/Q 28 "Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße/Ecke Osnabrücker Straße“ bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.<br>Deshalb bitten wir, unsere Belange | Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen** und an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien werden weiterhin gewährleistet. Im Falle einer Verlegung oder Veränderung vorhandener Leitung erfolgt frühzeitig eine Abstimmung. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. | |
| **2.11** | **Vodafone NRW GmbH**<br><br>18.10.2024 | Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme **keine Einwände** geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.<br><br>Bitte beachten Sie:<br><br>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gel- | Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. | |
| **2.12** | **Stadtwerke Bielefeld GmbH**<br><br>29.10.2024 | Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation.<br><br>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 Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld.<br><br>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Elt-Versorgung und der Telekommunikation getroffen werden müssen. In dem Gebäude der derzeitigen Carl-Severing-Str. 58, befindet sich eine Netzstation mit Doppel-Trafo. Darüber hinaus befindet sich in der Netzstation auch ein TK-Verteiler zur Versorgung der Telekommunikation des Gebietes. Im Rahmen der weiteren Planung regen wir daher an, eine Versorgungsfläche im Zuge der Neugestaltung frühzeitig gemeinsam abzustimmen. Hierzu bitten wir Sie, sich direkt mit der Bielefelder Netz GmbH, Herrn Döding, Tel.: 51-7411 in Verbindung zu setzen. Um eine Versorgung im örtlichen Stromnetz und des Telekommunikationsnetzes unterbrechungsfrei zu gewährleisten, dürfen die Abbrucharbeiten am Hauptgebäude erst nach der Neutrassierung | Die **Hinweise werden zur Kenntnis genommen**.<br><br>Der **Hinweis wird zur Kenntnis genommen**. Im Zuge des Ausführungsplanung wird eine neue Trafo-Anlage im Westen des Plangebietes errichtet. Ein entsprechender Vertrag ist zwischenzeitlich geschlossen worden. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | aller Versorgungskabel vom abgängigen Standort auf den Neuen und nach anschließender Inbetriebnahme der Ersatztrafostation beginnen.<br><br>Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch die Errichtung einer kombinierten Wärme-/Kälteversorgung auf Grundlage von Wärmepumpen mit Anbindung an die Wärmerückgewinnung der Kälteanlage im Contractingmodell. | Die **Hinweise werden zur Kenntnis genommen**. |
| | **Stellungahme der wiederholten Beteiligung** | 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 Auf-trag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld.<br><br>Gegen die geringfügige und rein redaktionelle Anpassung der Planzeichnung bzw. des Planlayouts im Bereich der Maßketten und Maßstabsleiste haben wir keine Anregungen vorzubringen, da unsere obengenannten Belange von der vorgenannten Anpassung nicht berührt werden und unsere eingereichte Stellungnahme somit weiterhin gültig bleibt. | Die **Hinweise werden zur Kenntnis genommen**.<br><br>**Keine Abwägung erforderlich**. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **2.16** | **PLEdoc GmbH** | Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen<br><br>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.<br><br>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. | **Keine Abwägung erforderlich**. |
| **2.19** | **Avacon AG**<br><br>02.10.2024 | Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH/ WEVG GmbH & Co KG.<br><br>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.<br><br>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. | **Keine Abwägung erforderlich**.<br><br>Die **Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen (Nummer gemäß Beteiligungsliste):

2.1 a Polizeipräsidium Bielefeld – Direktion Kriminalität
2.1 b Polizeipräsidium Bielefeld – Direktion Verkehr
2.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Ostwestfalen- Lippe
2.10 a Deutsche Telekom Technik GmbH – Technik Niederlassung West – PTI 15 Münster
2.13 moBiel GmbH
2.14 BVO – Busverkehr Ostwestfalen GmbH
2.17 GASCADE Gastransport GmbH – Abteilung GNL
2.18 Gasunie Deutschland - Transport Services GmbH
2.22 Industrie- und Handelskammer – Ostwestfalen zu Bielefeld
2.23 Handwerkskammer Ostwestfalen- Lippe zu Bielefeld
2.29 LWL – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Bielefeld
2.39 Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V.

## 3. Ergebnis der Auswertung der Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“

---

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

Es handelt sich hierbei lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

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

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

- **Planzeichnung**
  - Hinweis zu Vogelschlag ergänzt
  - Festsetzung bezüglich Dachform (FD) und Dachneigung (10°)
  - Zusätzlicher Einfahrtsbereich an der Osnabrücker Straße
  - Formulierung zu 2.1.1 geändert
  - Formulierung zu 3.1 (Unterer Bezugspunkt) geändert
  - Baugrenze innerhalb des SO 1 geringfügig nach Norden und Osten erweitert
  - Verbot von Ein- und Ausfahrt geringfügig angepasst

- **Textliche Festsetzungen**
  - Hinweis zu Vogelschlag ergänzt
  - Formulierung zu 2.1.1 geändert
  - Formulierung zu 3.1 (Unterer Bezugspunkt) geändert

- **Begründung**
  - Kapitel 5.2 Anpassung der Formulierung zur Höhe im MU 1
  - Kapitel 5.3 Ergänzung des zusätzlichen Einfahrtsbereiches an der Osnabrücker Straße
  - Kapitel 5.4 Ergänzung der Inhalte aus der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung
  - Kapitel 5.7 Ergänzung Aussagen zum Niederschlagswasser
  - Kapitel 5.9 Ergänzung unter den örtlichen Bauvorschriften bezüglich Dachform (FD) und Dachneigung (10°)
  - Kapitel 6.7 Formulierung bezüglich Grundwassermonitoring angepasst
  - Kapitel 6.8 Formulierung bezüglich Stadtklimaverträglichkeit angepasst
  - Kapitel 8 Ergänzende Prognose von Schallimmissionen aus März 2025 ergänzt