

BEBAUUNGSPLAN NR. 68.1

„Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“

AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG ZUM ERNEUTEN ENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 28.11.2024 – den erneuten Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 68.1 sowie den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung nach §§ 3 Absatz 2 und 4a Absatz 3 BauGB wurde vom 30.01.2025 bis zum 18.02.2025 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 4 Absatz 2 und 4a Absatz 3 BauGB mit Schreiben vom 22.01.2025 erneut um Stellungnahme bis zum 19.02.2025 gebeten.

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

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4a Absatz 3 BauGB
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Absatz 2 und 4a Absatz 3 BauGB
3. Ergebnis der Auswertung der erneuten förmlichen Beteiligungen

1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FÖRMlichen BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM ERNEUTEN ENTWURF

Seitens der Öffentlichkeit ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4a Absatz 3 BauGB insgesamt eine Stellungnahme zur Planung vorgetragen worden. Diese wird im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
EINWENDER 1 10.02.2025	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wie wir Ihnen bereits mit dem Schreiben per E-Mail vom 26.11.2024 mitgeteilt haben, ist die Abgrenzung für den Teilbereich A und B nicht korrekt dargestellt. Der neue XXXX Markt (Teilbereich B) entsteht auf den Flurstücken 902, 714, 715 und 896 (siehe beigefügte Flurkarte). Wir bitten um eine entsprechende Korrektur der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 68.1.</p> <p>Anhang:</p> <div><div><p>Stadt Bielefeld Katasteramt August-Bebel-Straße 92 33602 Bielefeld Flurstück: 901 u.ä. Flur 2 Gemarkung: Sennestadt Industriestraße 12, Bielefeld</p></div><div><p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte NRW 1 : 1000 Ereicht: 26.01.2025</p></div><div><p>Die Nutzung dieser Auszüge ist im Rahmen des § 11 (1) DVO (Verordnungsamt) zulässig. Zusatzenutzungen werden nach § 27 Verordnungsamt zulässig.</p></div></div>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich bei der im Bebauungsplan vorgenommenen Abgrenzung nicht um eine unkorrekte Abgrenzung. Die tatsächliche Einzelhandelsnutzung findet lediglich auf den Flurstücken 714 und 715 statt. Die zusätzlich herausparzellierten Flurstücke 902 und 896 werden gemäß den Unterlagen des genehmigten Bauantrags als Stellplätze oder private Grünfläche genutzt. Die Nutzung dieser Flurstücke wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht tangiert. Eine zeichnerische Erweiterung des Teilbereichs B ist daher nicht erforderlich und stünde darüber hinaus den Zielen des Bebauungsplans entgegen. Der rund 6.000 m² große Teilbereich B bietet indes ausreichend Handlungsspielraum für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eines Einzelhandelsbetriebs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m².</p>

2. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM ERNEUTEN ENTWURF

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68.1 (Entwurfsbeschluss vom 18.06.2024) sind nachträglich folgende Stellungnahmen eingegangen:

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
1.4 UMWELTAMT 03.01.2025	<p>Untere Landschaftsbehörde:</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes bestehen gegen die geplante Einzelhandelssteuerung keine Bedenken.</p> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <p><u>Grundwasserschutz/WSG</u> Der Bebauungsplan 68.1 befindet sich in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bielefeld - Sennstadt/West“ (Verordnung vom 30. September 2015). Im überwiegenden Teil der Fläche des Bebauungsplans befindet sich ein Grundwasserschaden. Vorhandene Grundwassermessstellen sind zu erhalten.</p> <p><u>Altlasten</u> Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Geothermie</u> Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Bielefeld Sennstadt/West. Wärmepumpenanlagen zur Nutzung von Erdwärme und/oder des Grundwassers sind gem. Anlage A Nr. 31 der Wasserschutzgebietsverordnung „Bielefeld Sennstadt West“ vom 30. Sep. 2015 verboten.</p> <p>Die Belange der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer sind nicht betroffen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68.1 in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bielefeld - Sennstadt/West“ befindet, wird zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Grundwasserschaden wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind jedoch keine baulichen Maßnahmen geplant. Vorhandene Grundwassermessstellen werden von der Planung nicht tangiert.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der Altlasten keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Wärmepumpenanlagen zur Nutzung von Erdwärme und/oder des Grundwassers gem. Anlage A Nr. 31 der Wasserschutzgebietsverordnung „Bielefeld Sennstadt West“ vom 30. Sep. 2015 verboten sind. Der Hinweis betrifft nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die Umsetzungsebene.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer nicht betroffen sind.</p>

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erneuten Entwurf gemäß §§ 4 Absatz 2 und 4a Absatz 3 BauGB sind Äußerungen vorgebracht worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Die laufende Nummerierung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
1.4 UMWELTAMT 14.03.2025	<p>Untere Landschaftsbehörde:</p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.</p> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser sowie der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>
1.17 UNTERE DENKMALBE- HÖRDE 03.02.2025	<p>Baudenkmäler:</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden.</p> <p>Bodendenkmäler:</p> <p>Entdeckung von Bodendenkmälern</p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Baudenkmäler vorhanden sind.</p> <p>Der Hinweis zur Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. Bodenfunden wurde bereits im vorherigen Verfahrensschritt in den Bebauungsplan aufgenommen und wird daher zur Kenntnis genommen.</p>

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).	
2.3 LANDESBE- TRIEB STRAS- SENBAU NRW 23.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen das Bauleitverfahren bestehen von Seiten der RNL OWL nach wie vor keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom Landesbetrieb Straßenbau NRW keine Bedenken zum Bauleitplanverfahren vorgebracht werden.
2.7 a BEZIRKSRE- GIERUNG DETMOLD: DEZERNAT 33 17.02.2025	[...] die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissions-schutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bezirksregierung keine Bedenken bestehen.
2.10 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GmbH 18.02.2025	[...] 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:	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	<p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>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. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p> <p>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 freigehalten, 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.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden und die damit zusammenhängenden Belange der Telekom betroffen sind.</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden keine unmittelbaren Baumaßnahmen begründet. Die Telekommunikationswege werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.</p> <p>Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Veränderungen an Bestand oder Betrieb der Telekommunikationslinien.</p> <p>Es sind keine konkreten baulichen Maßnahmen geplant. Nähere Abstimmungen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die Umsetzungsebene.</p>

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de .	
2.16 PLEdoc GmbH (IM AUFTRAG DER GasLINE GmbH) 22.01.2025	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH nicht betroffen sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Ausdehnung oder Erweiterung des Plangebiets eine erneute Abstimmung bedarf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist jedoch nicht vorgesehen.</p>
2.22 INDUSTRIE- UND HAN- DELSKAM- MER 04.02.2025	<p>[...]</p> <p>für die erneute Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld anlässlich des oben genannten Verfahrens bedanken wir uns.</p> <p>Zu den vorgenommenen Änderungen haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Industrie- und Handelskammer keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.</p>

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

- 2.4 – Autobahn GmbH des Bundes
- 2.10 b – Ericsson Services GmbH
- 2.11 – Vodafone NRW GmbH
- 2.12 – Stadtwerke Bielefeld GmbH
- 2.13 – moBiel GmbH
- 2.23 – Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld
- 2.28 – LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
- 2.29 – LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld
- 2.39 – Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V.

3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNGEN ZUM ERNEUTEN ENTWURF

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der erneuten Offenlegung ergeben sich gegenüber dem erneuten Entwurf keine inhaltlichen Änderungen bzw. Ergänzungen. In den textlichen Festsetzungen wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen in der Formulierung vorgenommen. Die Begründung wurde durch eine kurze Beschreibung des Verfahrensablaufs ergänzt.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die roten Markierungen, welche die vorgenommenen Änderungen zwischen dem Entwurf und dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans kennzeichnen, entfallen und zur Satzung an die bestehende Farbgebung angepasst werden. Es handelt sich hierbei ebenfalls um eine redaktionelle Änderung.