BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/90.00
„Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“

AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN ZUM VORENTWURF

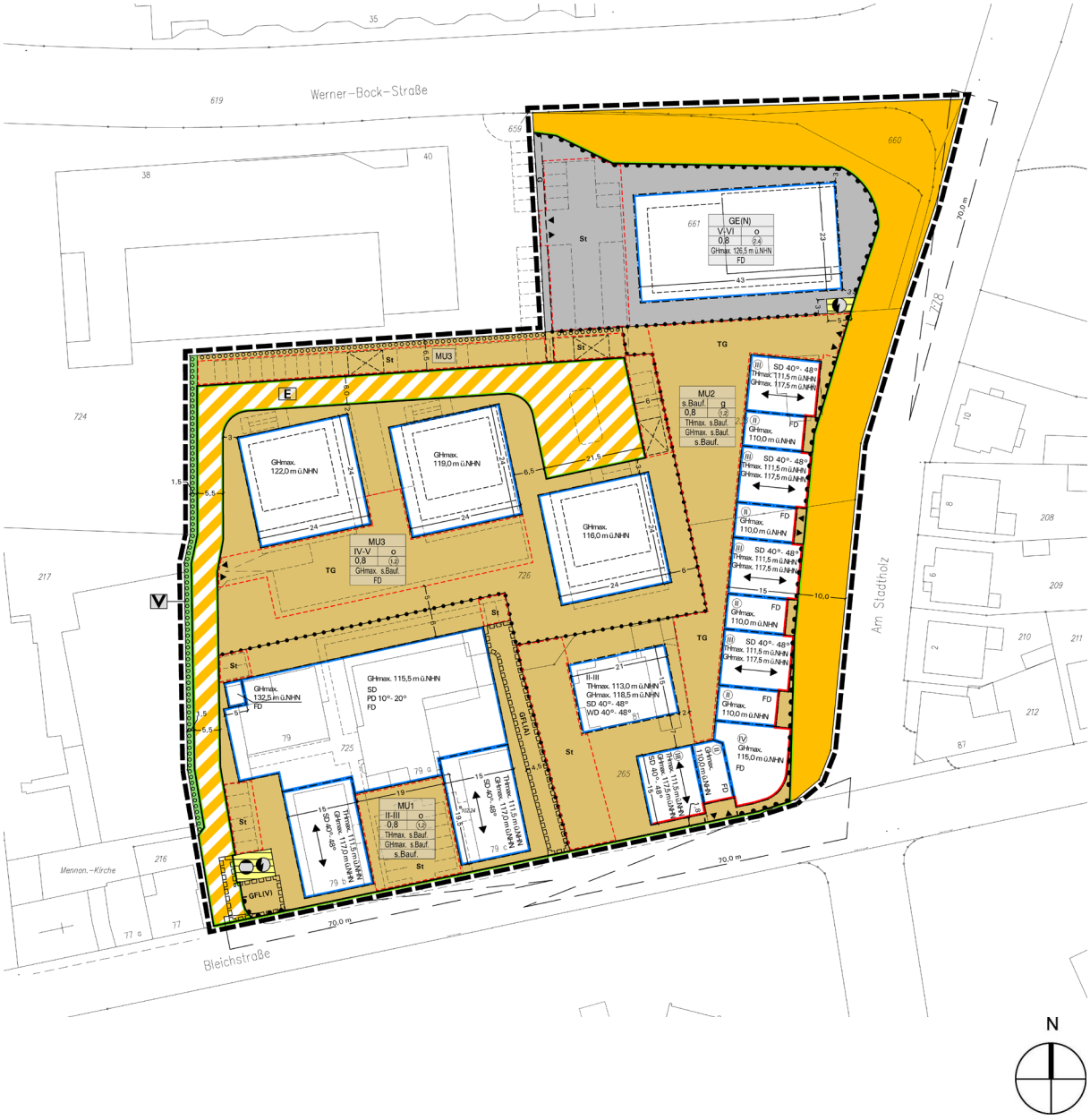
STÄDTEBAULICHES GROBKONZEPT (ohne Maßstab)
Stand: April 2014



GESTALTUNGSKONZEPT (OHNE MAßSTAB)
Stand: April 2023



VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (OHNE MAßSTAB)
Stand: April 2023



1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Am 14.06.2023 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im technischen Rathaus der Stadt Bielefeld die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu informieren und Fragen zu den Planungen zu stellen. Es ist niemand aus der Öffentlichkeit zum Unterrichtungs- und Erörterungstermin erschienen, sodass dieser nach einer halben Stunde beendet wurde. Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen in der Zeit vom 05.06.2023 bis einschließlich 23.06.2023 in der Bauberatung der Stadt Bielefeld im Technischen Rathaus sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt keine weiteren Stellungnahmen bei der Stadt Bielefeld eingegangen.

Ein erstes städtebauliches Grobkonzept zur Neuordnung innerhalb des Plangebiets war bereits Gegenstand der im Sommer 2014 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung. Zum damaligen Zeitpunkt waren zwei Stellungnahmen von Betroffenen aus dem Plangebiet eingegangen. Da das Planverfahren zum damaligen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt werden konnte, werden die damals vorgebrachten Anregungen und Bedenken im Sinne der Vollständigkeit im Rahmen des nunmehr fortgeführten Planverfahrens unter Punkt 1.1 mit ausgewertet.

1.1 AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER (ERSTEN) FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (30.06.– 18.07.2014)

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Stellungnahme einer Person mit Eigentum im Plangebiet, Schreiben vom 17.07.2014	Seit mehr als 10 Jahren bin ich Eigentümer eines Hauses, das im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes liegt. [...] *[Red. Anm.: Die Person weist darauf hin, dass sie in diesem Haus wohnt, dort mehrere Wohnungen vermietet und zudem dort ihrer beruflichen Tätigkeit nachgeht].*	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Da ich das Gebiet des Bebauungsplans sehr gut kenne und von den geplanten Veränderungen unmittelbar betroffen bin, äußere ich mich dazu wie folgt: Der Stadtentwicklungsausschuss hat beschlossen, von einer Umweltprüfung abzusehen. Ich beantrage, diese Entscheidung zu überprüft und zu revidieren. Begründung: Die Fläche, die direkt im Winkel zwischen Bleichstraße und Stadtholz liegt - unmittelbar an der Ostgrenze meines Grundstücks - ist seit vielen Jahren bewaldet und verwildert. Auch an der Nordgrenze meines Grundstücks, neben der stillgelegten Textilfabrik gibt es sehr viel Wildwuchs. Die Folge ist, dass hier erstaunlich viele Tiere leben:	Der Anregung wird nicht gefolgt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Angesichts der Rahmenbedingungen und des im Umfeld vorhandenen Bestands sowie der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Neuordnung wird davon ausgegangen, dass Vorhaben und Planverfahren gemäß

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Igel, Eichhörnchen, Hummeln, Schmetterlinge – z.B. Pfauenaugen – Eichelhäher, Zaunkönige, verschiedene Meisenarten und diverse andere Singvögel. Auch Bunt- und Grünspecht sind dort ab und zu unterwegs. Abends sehe ich häufig Fledermäuse über meinem Garten flattern. Gerade hier, mitten in der Stadt, erweisen sich die verwilderten Flächen als kleine Oasen und wertvolle Rückzugsorte für die Natur. Eine Umweltprüfung könnte im Ergebnis dazu führen, dass zumindest ein Teil der Grünflächen – und gerade die verwilderten Flächen sind ökologisch wertvoll – erhalten bleiben müssen.	§ 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/90.00 sind eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung und darauf aufbauend eine artenschutzfachliche Stellungnahme zugrunde gelegt worden, deren Inhalte unter anderem auf Ortsbegehungen beruhen. Das Gelände dient einigen häufigen Vogelarten als Nahrungshabitat. In Gehölzen in Nähe des Wohngebäudes „Am Stadtholz 9“ wurden auch einige Brutreviere festgestellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung somit keine gefährdeten bzw. seltenen Vogelarten betroffen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Aussagen zu einer möglichen Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse getroffen werden können. Hierzu sind weitere Untersuchungen vor Gebäudeabriss erforderlich.
		Hilfsweise beantrage ich, dass die Zufahrtswege zu den geplanten Gebäuden nicht an meiner Grundstücksgrenze entlanggeführt werden, sondern direkt von der Straße Am Stadtholz bzw. von der Werner-Bock-Straße. Begründung: Mein Schlafzimmer liegt an der Ostseite des Hauses, Hochparterre. Auch in einer Mietwohnung im Obergeschoß liegt das Schlafzimmer genau an dieser Seite. Ferner gibt es zwei Balkone zu zwei Mietwohnungen in der ersten Etage, die an der Nord-Ost-Ecke bzw. der Süd-Ost-Ecke liegen, und einen dritten Balkon im Hochparterre. Zufahrtswege, die direkt an meiner Grundstücksgrenze entlang führen, könnten zu erheblicher Lärmbelästigung führen und die Nutzung der Schlafzimmer sowie der Balkone beeinträchtigen. In der Folge könnte es schwieriger werden, die Wohnungen zu vermietet, und es könnte zu einem Wertverlust meines Hauses kommen. Ferner liegen ebenerdig zwei Büroräume und einer der Therapieräume direkt an	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der Aktualisierung des städtebaulichen Konzepts soll die Erschließung der Zufahrt im MU2 ausschließlich über die Straße Am Stadtholz erfolgen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		der Ostseite. Auch die Nutzung meiner Praxis und damit letztlich die Berufsausübung meiner Person sowie der Mitarbeiter wäre durch eine solche Lärmbelästigung beeinträchtigt.	
		Aus demselben Grund beantrage ich auch, an den Grenzen zu meinem Grundstück keinen großflächigen Einzelhandel, Lebensmittelhandel oder ähnliche Nutzungen zuzulassen. Einzelhandelsgeschäfte werden oft in den sehr frühen Morgenstunden mit LKWs beliefert. Außerdem betreiben sie in der Regel Kühlanlagen, wobei die Abluft meist an der Rückseite des Gebäudes nach außen geleitet wird. Solche Anlagen sind, ebenso wie der Lieferverkehr, mit erheblichen Geräuschemissionen verbunden und würden den Wohnwert meines nur wenige Meter entfernten Hauses erheblich beeinträchtigen. Die Verlagerung der Zufahrt der östlich geplanten Nachbarhäuser direkt an die Straße „Zum Stadtholz“ wird auch nicht durch die im Plan eingezeichnete Stadtbahntrasse beeinträchtigt. Denn die Stadtbahn ist - nach der Ablehnung durch die Bielefelder Bürger - nicht mehr realisierbar. Der Plan ist insoweit veraltet.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Errichtung von großflächigem Einzelhandel ist innerhalb des urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO unzulässig. Generell dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ein gänzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird allerdings nicht vorgenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss im Einzelfall nachgewiesen werden, dass durch potenzielle Anlieferungen und den Betrieb des Einzelhandels die Immissionsrichtwerte in der betroffenen Nachbarschaft eingehalten werden.
		Ich beantrage daher, die Stadtbahntrasse aus dem Bebauungsplan zu streichen.	Die Festsetzung einer Stadtbahntrasse erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan nicht. Es wird eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist, um diese für eine geplante Mobilitätstrasse vorzuhalten. Der Anschluss des Plangebiets an das Stadtbahnnetz oder der Ausbau hochwertiger Bussysteme wird überprüft.
		Hilfsweise beantrage ich, an der Grundstücksgrenze, insbesondere an meiner Ostgrenze, eine Schallschutzmauer oder eine Hecke mit mindestens 3-4 Metern Höhe zur Auflage zu machen. Unmittelbar entlang meinem Haus wäre eine Mauer notwendig, um die Lärmbelästigung durch einen dicht an der Grenze vorbeifließenden Verkehr auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Im vorderen Bereich, dort wo mein Grundstück nicht bebaut ist, würde eine dichte	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, auf deren Grundlage Festsetzungen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm getroffen worden sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind an der Lärmquelle zu errichten, damit diese wirksam sind. Auf der Grundstücksgrenze würde eine 3–4 Meter hohe Lärmschutzwand zum einen durch den Abstand zur Lärmquelle nicht die gewünschte Wirkung entfalten und zum

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Begrünung (Hecke) eher zum ortsüblichen Bild passen. Bei meinem Haus handelt es sich um eine freistehende Fabrikantenvilla aus dem 18. Jahrhundert – ebenso wie das westlich gelegene Nachbarhaus. Ich habe hohe Investitionen getätigt, um dieses Haus auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen und eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung für weitere Jahrzehnte sicher zu stellen. Dabei habe ich stets darauf geachtet, den Charakter des Hauses als freistehende alte Stadtvilla zu erhalten – so wie es dem historischen Bild der Bleichstraße in diesem Abschnitt entspricht.	anderen würde dies mit einer starken Verschattung des Gebäudes einhergehen, da der Abstand des Bestandsgebäudes zur Grundstücksgrenze lediglich ca. 2,0 m beträgt. Zusätzlich würde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3–4 m ausschließlich einen Schutz für das Erdgeschoss darstellen. Auch mit Blick auf die geplante Bebauung, stellen aktive Schallschutzmaßnahmen in dem städtebaulichen Zusammenhang und der geplante Geschossigkeit der Gebäude entlang der Verkehrswege keine Lösung dar. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan passiver Schallschutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Bei Errichtung, Nutzungsänderung oder bei baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind, sind in den Lärmpegelbereichen IV bis VI bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 vorzusehen. Darüber hinaus verfolgt das städtebauliche Konzept die Umsetzung einer geschlossenen Straßenrandbebauung im Bereich der Straße Am Stadtholz, sodass durch die geplanten Gebäude eine Lärmabschirmung gegenüber der Bestandsbebauung an der Bleichstraße erfolgen kann.
		Sowohl mein Haus als auch das Nachbarhaus liegen nicht direkt an der Bleichstraße, sondern sind deutlich zurückgesetzt, mit großen Grünflächen zur Bleichstraße hin. Das geplante Baufenster an der Straße Am Stadtholz ist jedoch so groß und reicht so nahe an die Bleichstraße heran, dass der jetzige städtebauliche Eindruck erheblich gestört würde. Daher beantrage ich, das Baufenster auf dem Grundstück Am Stadtholz/Ecke Bleichstr. zu verkleinern und insbesondere den Abstand zur Bleichstraße so zu vergrößern, dass neue Gebäude dort in einer Linie mit den nebenstehenden Häusern verlaufen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. In der Zwischenzeit ist das Flurstück 725 in Teilen einer neuen Bebauung zugeführt worden. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht die Fortführung der Gebäudeflucht auch auf dem Flurstück 265 vor, sodass auch hier eine straßenbegleitende Bebauung errichtet werden kann. Das straßenseitige Baufenster an der Bleichstraße im MU2 und das rückwärtige Baufenster im MU1 liegen auf einem Grundstück, sodass die Entscheidung einer möglichen Bebauung im vorderen Bereich des Grundstücks, dem Eigentümer selbst überlassen ist. Des Weiteren ist in diesem Bereich eine Baugrenze festgesetzt, sodass die Bebauung auch weiter von der Bleichstraße abrücken kann.
		Bitte informieren Sie mich frühzeitig über die weiteren Beratungen und	Der Anregung wird gefolgt. Dem Einwender wird die Antwort auf die eingegangene Stellungnahme zugestellt. Die

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Entscheidungen. Ich sehe der künftigen Entwicklung mit großem Interesse entgegen.	Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans werden im Rahmen des § 3 (2) BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird fristgerecht bekanntgemacht. Eine Einsichtnahme der weiteren Beratungen und Entscheidungen kann dann auf Grundlage der Unterlagen in der Veröffentlichung erfolgen.
2	Stellungnahme einer Anwaltskanzlei im Auftrag von Mandanten mit Flächeneigentum im Plangebiet, Schreiben vom 09.07.2014	wir vertreten die Kirstein & Sauer GmbH [...]. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir bei. Die Kirstein & Sauer GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Werner-Bock-Straße/Ecke Am Stadtholz (Flurstücke 659, 660, 661 der Flur 75, Gemarkung Bielefeld). Der B-Plan sieht für diese Flurstücke entlang der Werner-Bock-Straße und der Straße Am Stadtholz die Festsetzung Verkehrsfläche (Stadtbahntrasse) vor. Die vorgesehene gelb markierte Fläche ist erfasst mehr als ein Drittel des 3.586 m² großen Grundstückes. In Bezug auf diese Fläche geben wir folgende Anregung: Die Festsetzung Verkehrsfläche (Stadtbahntrasse) wird fallengelassen. Die gesamte Fläche wird, entsprechend der übrigen Grundstücksfläche, als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEn) gem. § 8 BauNVO festgesetzt und entsprechend (grau) dargestellt. Begründung: 1. Die betroffenen Flurstücke der Mandantin sind heute planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen und bebaubar. Die geplante Ausweisung schränkt diese Bebaubarkeit erheblich ein. Dies betrifft nicht nur die eigentlichen Verkehrsflächen, sondern auch die Restfläche, die nach der Festsetzung gewerblich nutzbar sein soll. Der Zuschnitt des verbleibenden Restgrundstücks ist allerdings so ungünstig, dass die Bebaubarkeit deutlich eingeschränkt wird, ja wahrscheinlich sogar gar nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden kann. Der freizuhaltende Grundstücksteil kann in Zukunft in keiner Weise verkauft, bebaut oder zu Ertragszwecken genutzt werden, da die geplante Trasse freigehalten werden muss.	Der Anregung wird nicht gefolgt, die Fläche wird zum Entwurf als eine von Bebauung freizuhaltende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Überplanung des heute planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichs erfolgt, um die städtebauliche Entwicklung gemäß den kommunalen Zielsetzungen steuern zu können. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche vor, um diesen Bereich langfristig als Mobilitätstrasse, z. B. als Busspur oder Stadtbahntrasse, entwickeln zu können. Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Gebäude aller Art, Trafostationen ausgenommen, unzulässig. Die Flächen sollen den Eigentümern bis zur Umsetzung der Mobilitätstrasse für folgende Nutzungen zur Verfügung

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Im Ergebnis entzieht die Planung der Mandantin das Baurecht, das durch Art. 14 GG geschützt ist.	stehen: Errichtung von offenen ebenerdigen Stellplätzen, die nicht dem Stellplatznachweis dienen, offenen ebenerdigen Fahrradstellplätzen, Errichtung von Werbeanlagen und Anlage von Vorgärten mit Rasenflächen, Bodendeckern, Stauden und Sträuchern. Aufgrund der erheblichen Einschränkung der Bebaubarkeit für diese Fläche beabsichtigt die Stadt nach eingehender Prüfung für die restlichen Flächen des GE(N) einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die Bebaubarkeit des Grundstücks zu eröffnen. Dementsprechend sind die überbaubaren Grundstücksflächen, die GRZ, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse großzügig gefasst worden. Dadurch soll eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks trotz Einschränkung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche gewährleistet werden. Die Stadt hält die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Blick auf die Nachbarschaft und auf die besonders präsente Lage im Kreuzungsbereich an einer der Hauptverkehrsachsen des Stadtgebiets für angemessen und verträglich.
		2. In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es unter Ziffer 1 Planungsanlass (Seite A 10 im 3. Abs.): „Die geplante Stadtbahntrasse (Variante 12.1) ist im aufzustellenden Bebauungsplan v. a. im Sinne einer Flächensicherung zu berücksichtigen. Diese Trasse führt über die Werner-Bock-Straße und über die Straße Am Stadtholz weiter in Richtung Heepen und begrenzt das vorliegende Plangebiet im Norden und Osten.“ Die entsprechende Begründung findet sich unter Ziffer 3.2. Ansonsten finden sich unter Ziffer 3 Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben keine Hinweise darauf, dass die Stadtbahntrasse bereits in irgendeiner Weise rechtsverbindlich beschlossen, linienbestimmt, festgesetzt o. ä. ist. Die Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ im Bebauungsplan III/3/72.00	Die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche erfolgt aus Gründen des öffentlichen Interesses, den ÖPNV im Stadtbezirk Mitte Ost von Bielefeld zu stärken. Die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in das private Eigentum wird durch die Eröffnung der Gestaltungsspielräume auf den verbleibenden Flächen des GE(N) sowie der weiterhin temporär möglichen Nutzungen der Vorhalteflächen für eine Mobilitätstrasse als gerechtfertigt erachtet. Eine übermäßige Belastung des Betroffenen bzw. eine Unzumutbarkeit wird seitens der Stadt Bielefeld nicht gesehen. Die Eingriffe sind zur Erreichung des zuvor genannten angestrebten Ziels (Stärkung des ÖPNV im Stadtbezirk Mitte Ost) geeignet und erforderlich. Im Rahmen einer Variantenbetrachtung der Führung der Stadtbahnlinie sind anderweitige Möglichkeiten zur Erreichung der

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		„Großsporthalle“ hat die Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und betrifft nur die äußerste nordöstliche Ecke des Flurstücks 660. Ein Bebauungsplan bestimmt Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Hierzu hat das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss vom 24.02.2010 – 1 BvR 27/09 – ausgeführt: „Die konkrete Reichweite der Eigentumsgarantie ergibt sich erst aus der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums, die nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG Sache des Gesetzgebers ist. Im Falle einer Änderung der Rechtsordnung muss der Gesetzgeber für Eingriffe in durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützte subjektive Rechte legitimierende Gründe haben. Regelungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG, die zu solchen Eingriffen führen, sind nur zulässig, wenn sie durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sind. Die Eingriffe müssen zur Erreichung des angestrebten Zieles geeignet und erforderlich sein, insbesondere dürfen sie den Betroffenen nicht übermäßig belasten und für ihn deswegen unzumutbar sein. “ Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte private Eigentum müssen daher auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein, wobei das BVerfG hohe Anforderungen an die planerische Rechtfertigung eines solchen Eingriffes stellt. Hierzu führt das BVerfG in seinem Beschluss vom 19.12.2012 — – 1 BvR 1402/01 – aus: „Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten. ... Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplanes müssten daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse	kommunalen Ziele intensiv geprüft worden. Bereits im Jahr 2010 ist eine Vorplanungsstudie (Vorplanungsstudie zur Querschnittsgestaltung der Werner-Bock-Straße zwischen Wilhelm-Bertelsmann-Straße und Am Stadtholz unter Berücksichtigung der Straßenbahnlinie in Richtung Heepen, Ing. -Büro für Stadtverkehrsplanung Dipl.-Ing. H Harnisch, 2010) zur Querschnittsgestaltung der Werner-Bock-Straße zwischen der Wilhelm-Bertelsmann-Straße und der Straße Am Stadtholz unter Berücksichtigung einer möglichen Straßenbahnlinie in Richtung Heepen erfolgt. In der Vorplanungsstudie sind als Grundvarianten die Anordnung des Bahnkörpers in Mittellage, einseitig in Seitenlage zur Fahrbahn und beidseitig in Seitenlage zur Fahrbahn geprüft worden. Neben der Abschätzung der erforderlichen Flächen für den motorisierten Individualverkehr und die Straßenbahnführung sind auch die Flächenansprüche des Radfahrer- und Fußgängerverkehrs sowie der Bedarf für Anlagen des ruhenden Verkehrs im Straßenraum bewertet worden. Insgesamt kam die Vorplanungsstudie zu dem Ergebnis, dass eine Querschnittsbreite von ca. 22,5 m bis 22,7 m im Bereich der Werner-Bock-Straße empfohlen wird. Die Stadtbahntrasse sollte in den untersuchten Querschnittsvarianten in Mittellage verlaufen. Die Flächenansprüche der einzelnen Verkehrsarten sind in Orientierung an den Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße (RASt 06) definiert worden. Die RASt 06 ist bis heute nicht novelliert worden, sodass die Querschnittsbreiten heutzutage noch als Mindestmaße verwendet werden können. Im Jahr 2012 ist ein weiteres Gutachten erstellt worden, in dem die Stadtbahntrasse innerhalb der Werner-Bock-Straße in südlicher Seitenlage außerhalb des Straßenraums auf einem besonderen Bahnkörper verläuft. Hier wird ein Straßenquerschnitt der Werner-Bock-Straße mit einer Breite von 23,0 m definiert.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Über das schutzwürdige Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung des Grundstückszuschnitts und der bisherigen Nutzung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden. Daher entspricht eine Festsetzung, die als Folge des gewählten Standortes die Nutzbarkeit nur bestimmter Grundstücke empfindlich beschneidet, den Anforderungen einer gerechten Abwägung grundsätzlich nur, wenn für die Festsetzung gerade an dieser Stelle einleuchtende Gründe bestehen, wenn etwa die natürlichen Geländeverhältnisse die planerische Lösung mehr oder minder vorzeichnen. Bei einer Überplanung, die mit dem Entzug von bestehenden Baurechten verbunden ist, ist gerade auch diese gravierende Folge für das betroffene private Eigentum vom Plangeber sachgerecht zu prüfen und abzuwägen, wie folgende Ausführungen des OVG NRW (Urt. v. 06.12.2007 – 7 D 160/06.NE –) verdeutlichen: „Der Rat der Antragsgegnerin ist ersichtlich davon ausgegangen, er könne die Baurechte durch den strittigen Bebauungsplan ohne Weiteres entziehen und brauche nur die für und gegen den Erhalt der Baurechte sprechenden öffentlichen (städtebaulichen) Belange abzuwägen. Dies ist eine mit den verfassungsrechtlichen Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG nicht zu vereinbarende Fehleinschätzung des Gewichts der betroffenen Belange. Das – möglicherweise zu bejahende – Nichtbestehen eines Entschädigungsanspruchs entband die Antragsgegnerin nicht von ihrer Pflicht, nach den dargelegten Grundsätzen die besondere Bedeutung des Entzugs bestehender Baurechte abwägend zu berücksichtigen. Das ist hier nicht geschehen.“	Am 18.07.2013 ist eine Grundsatzentscheidung des Rates der Stadt Bielefeld zur Realisierung der Linie 5 nach Heepen nach Vorberatung in den Bezirksvertretungen und dem Stadtentwicklungsausschluss einstimmig beschlossen worden. Die jeweiligen weiteren Planungsschritte sind den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen. Die Grundsatzbeschlüsse waren notwendig, um den Stadtbahnausbau beim Förderprogramm des Bundes und Landes anmelden zu können. Die Beschlüsse sind so zu verstehen, dass damit im Grundsatz der Bau der neuen Stadtbahnlinie begrüßt wird, die Beschlüsse sehen jedoch keine Verpflichtung eines Baus vor. Es wird auf die Beschlussvorlage mit der Drucksachen-Nr. 5778/2009-2014/1 verwiesen. Im Anschluss haben die Verwaltung und moBiel die Linienführung weiter konkretisiert. Dabei sind die bisherigen politischen Beratungen und die Ergebnisse der Planungswerkstätten im Rahmen einer Bürgerbeteiligung eingeflossen. In der Potenzialanalyse Stadtbahn 2030 wurde eine hohe Wirtschaftlichkeit der Stadtbahnstrecke nach Heepen und einer Verlängerung von Senne nach Sennestadt nachgewiesen. Für die Stadtbahnstrecke Jahnplatz – Heepen liegt seit Februar 2012 eine Machbarkeitsstudie vor, in der die technische Machbarkeit nachgewiesen sowie eine vergleichende Bewertung möglicher Trassenvarianten durchgeführt wurde. Für den Streckenabschnitt Kesselbrink bis Radrennbahn haben sich aus der Machbarkeitsstudie und den Ergebnissen der ersten Werkstattwochen acht mögliche Varianten ergeben. Im ersten Teilabschnitt – westlich der Eisenbahnstrecke – ist eine Linienführung über Werner-Bock-Straße, Bleichstraße oder Heeper Straße möglich. Östlich der Eisenbahnstrecke ist aufgrund des engen Straßenquerschnitts die Integration einer Stadtbahntrasse auf der Bleichstraße nicht machbar, deshalb gibt es hier nur

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Bei der Ausweisung von Verkehrsflächen ist anerkannt, dass diese regelmäßig an den einschlägigen straßenbautechnischen Regelwerken ausgerichtet werden können. Zusätzlicher Rechtfertigung bedarf es etwa, wenn die Inanspruchnahme privaten Eigentums für Verkehrsflächen aus Gründen erfolgen soll, die über die bloßen Anforderungen einer verkehrssicheren Verkehrsführung hinausgehen. Bei einer fremdnützigen Überplanung von Grundstücken ist ferner besonderes Augenmerk darauf zu richten, ob ggfls. anderweitige Möglichkeiten der Erreichung des Ziels bestehen, etwa durch Zugriff auf Flächen der öffentlichen Hand. BVerfG, Beschl. v. 08.07.2009 – 1 BvR 2187/07 –	die zwei Alternativen über Auf dem Langen Kampe oder Heeper Straße. Alle Varianten sind von einer Arbeitsgruppe aus Mitarbeitern von moBiel, des Amts für Verkehr, des Bauamts und des Umweltamts detailliert untersucht und bewertet worden. Die Bewertung erfolgte unter den Aspekten Fahrgastbelange und Betrieb, Straßenverkehr, Stadtgestaltung, Stadtgrün, Anwohnerbelange sowie Kosten. Keine der untersuchten Varianten konnte in allen Kriteriengruppen die besten Bewertungen erlangen. Die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten liegen stattdessen jeweils in unterschiedlichen Aspekten. Alle Varianten über das Grüne Band und den Langen Kampe haben grundsätzlich geringere Auswirkungen auf den Autoverkehr (weniger Beeinträchtigung und geringere Verdrängungswirkung). Dagegen haben die Varianten, die im östlichen Abschnitt über die Heeper Straße führen, deutliche Vorteile bei den Aspekten Stadtgestaltung, Stadtgrün und Anwohnerbelange. Die Ergebnisse dieser Variantenbewertung sind durch moBiel und die Stadtverwaltung in einer zweitägigen Planungswerkstatt am 11.11.2013 und 12.11.2013 mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertreterinnen und Vertretern der Verbände und Organisationen intensiv diskutiert und ergänzt worden. Von den Beteiligten der Planungswerkstatt sind die Ergebnisse der fachlichen Variantenbewertung im Grundsatz bestätigt worden. Eine Stadtbahnführung durch das Grüne Band und den Langen Kampe wurde von den Beteiligten wegen der negativen Auswirkungen auf die Stadtgestaltung als „nicht geeignet“ angesehen. Ebenso wurde die Führung durch die westliche Bleichstraße – vor allem zwischen Heeper Straße und Hermann-Delius-Straße – in Bezug auf die Stadtgestaltung als kritisch beurteilt. Im westlichen Abschnitt der Heeper Straße ist insbesondere im Umfeld des Knotenpunkts Heeper Straße / Teutoburger Straße die Stadtbahn nur mit relativ großen Eingriffen in die Grünfläche sowie mit Beeinträchtigungen und Verdrängungseffekten für den Autoverkehr zu realisieren.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			Mit den Ergebnissen aus der fachlichen Variantenbewertung und der Planungswerkstatt ergab sich als Vorzugsvariante der Verwaltung die Variante 12 mit folgender Linienführung: Kesselbrink – August-Bebel-Straße – Werner-Bock-Straße – Am Stadtholz – Huberstraße – Heeper Straße. Ein Vorteil diese Linienführung ist das hohe Fahrgastpotenzial durch die Erschließung einer großen Einwohnerzahl sowie öffentlicher Einrichtungen wie Arbeitsamt, Seidensticker Halle und Wiesenbad sowie den Carl-Severing-Schulen. Es können eindeutige Hauptachsen im Busnetz wie im Stadtbahnnetz abgebildet werden, wobei nur geringe Überschneidungen der Einzugsbereiche zwischen Stadtbahn und Bus bestehen. Die Bus-Achse (10-Minuten-Takt durch Linienüberlagerung) verläuft im westlichen Abschnitt in der Heeper Straße und im östlichen Abschnitt in der Bleichstraße. Durch die Überlagerung von Bus und Stadtbahn in der Huberstraße entstehen sehr gute Verknüpfungsmöglichkeiten. Auch im Hinblick auf die Stadtgestaltung und Stadtentwicklung ergeben sich große Potenziale. Die Strecke folgt der Entwicklungsachse Werner-Bock-Straße. Hier sind in der Zwischenzeit weitere Geschäftshäuser entstanden, darüber hinaus würde sie der Anbindung des vorliegenden Plangebiets des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 mit weiteren Wohnhäusern, Gewerbenutzungen und Dienstleistern dienen. Große Stadtentwicklungspotenziale bieten auch die Flächen der Fachhochschule. Darüber hinaus ist die Variante 12 eine der kostengünstigeren Trassenvarianten. Allerdings ergeben sich aus der Variante 12 aus Sich des Straßenverkehrs Ziel- und Nutzungskonflikte – insbesondere zwischen fließendem Verkehr, ruhendem Verkehr, Radverkehrsführung und besonderem Bahnkörper. Hierfür sind in der Konkretisierung der Vorplanung Lösungen zu entwickeln und mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Politik abzustimmen. Es wird insgesamt auf die Beschlussvorlage mit der

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			Drucksachen-Nr. 6705/2009-2014 verwiesen, der auch die Linienführung der Stadtbahnlinie 5 entnommen werden kann. Für den Streckenabschnitt Werner-Bock-Straße – Radrennbahn ergeben sich je nach Gewichtung der Bewertungskriterien noch zwei Varianten der Linienführung. Hier sind sowohl sie Variante 1 über das Grüne Band, Ostbahnhof, Auf dem Langen Kampe wie auch die Variante 12 über Am Stadtholz, Huberstraße und Heeper Straße in der weiteren Planung zu untersuchen. Im Rahmen der politischen Diskussionen auf Grundlage der zuvor genannten Beschlussvorlage ist eine Favorisierung der Linienführung über die Straße Am Stadtholz (Variante 12) einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen worden. Diese Variante ist auch zur Abgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche „Vorhaltefläche Mobilitätstrasse“ im vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 zugrunde gelegt worden.
		4. Gemessen daran erweist sich die Planung als abwägungsfehlerhaft. Besonderes Augenmerk ist zunächst darauf zu richten, dass die Bürgerschaft Bielefelds am 25.05.2014 beschlossen hat, die Linie 5 nicht zu bauen. Damit gibt es weder irgendwelche städtebaulichen rechtsverbindlichen Vorgaben noch bindende Ratsbeschlüsse. Das Gegenteil ist der Fall. Dass sich dies künftig einmal ändern könnte, wird hier nicht verkannt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes aber ist die Sach- und Rechtslage wie beschrieben. Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. III/3/72.00 „Großsporthalle“ zeigt, dass die Straßenbahn unter Inanspruchnahme der Werner-Bock-Straße und der Straße Am Stadtholz gebaut werden kann. Dort ist die Linienführung zeichnerisch vermerkt. Lediglich im Eckbereich des Grundstücks der Mandantin ist für einen kleinen Teilbereich eine	Die Auffassung wird nicht geteilt. Im Jahr 2014 kam es zu einem Bürgerentscheid über die Fragestellung, ob die Stadtbahnlinie 5 von Sennestadt nach Heepen gebaut werden soll. Die Mehrheit (53,39 %) hat mit „Nein“ gestimmt. Darauf aufbauend folgte 2015 der Auftrag des Rats der Stadt Bielefeld, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept für den ÖPNV im Korridor Innenstadt – östliche Innenstadt – Radrennbahn zu entwickeln. 2021 ist der dritte Nahverkehrsplan durch den Rat beschlossen worden. Eine der dort verankerten Maßnahmen zum Ausbau des Stadtbahnnetzes ist eine Verlängerung bis zur Huberstraße. Sowohl für ein optimiertes Busnetz mit Busspuren als auch für eine neue Stadtbahntrasse ist eine Streckenführung über die Werner-Bock-Straße bzw. Am Stadtholz erforderlich. Der Nahverkehrsplan sieht für die Maßnahme Stadtbahn Innenstadt – Huberstraße den Beginn einer Machbarkeitsstudie für 2028 mit

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Ausweisung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ vorhanden. Der in dem dortigen Bebauungsplan festgehaltene Verlauf der Stadtbahn entspricht den straßenbautechnischen Regelwerken. Damit steht fest, dass die Flächen des Grundstücks der Mandantin nicht in Anspruch genommen werden müssen. Eine zusätzliche Rechtfertigung, der es für die Inanspruchnahme bedarf, ist weder der Begründung zum B-Plan zu entnehmen noch sonst ersichtlich. Offenbar ist die Trassenreservierung nur dazu da, die Kurve ein bisschen komfortabler nehmen zu können. Dies reicht im Lichte der Rechtsprechung nicht aus.	einer Dauer von 3 Jahren vor. Aus diesen Gründen ist langfristig ein zusätzlicher Flächenbedarf gegenüber dem heutigen Bestand gegeben. Daher wird im Bebauungsplan eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die starke Betroffenheit der privaten Belange durch die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen zur Vorhaltung einer Mobilitätstrasse wird auf keinen Fall verkannt. Es handelt sich dabei eindeutig um einen erheblichen Eingriff in das private Eigentum. Gleichwohl muss gemäß aktuellem Stand nach Ergebnis der intensiven fachlichen Prüfung im Zuge der Verkehrsplanung festgehalten werden, dass die Option für eine ÖPNV-Trasse (Bus oder Bahn) zur Anbindung des Stadtbezirks Heepen an die Innenstadt für die gesamte Nahverkehrsentwicklung der Stadt Bielefeld von herausragender Bedeutung ist. Insbesondere die Straße Am Stadtholz weist als eine Hauptverkehrsachse in Bielefeld gemäß dem Verkehrsmodell der Stadt Bielefeld eine hohe Verkehrsbelastung auf. Als Querverbindung der Eckendorfer Straße mit der Heeper Straße und der Erschließung substanzieller Nutzungen (Berufskollegs, Feuerwehrhauptwache, Seidenstickerhalle, HSPV NRW, Lenkwerk und verschiedener größerer Gewerbebetriebe) kommt ihr eine herausragende Bedeutung zu. Auch die Werner-Bock-Straße stellt eine wichtige Erschließungsachse zwischen der Innenstadt und den östlichen Stadtgebieten mit wichtigen städtischen Einrichtungen dar (z. B. Agentur für Arbeit, Hauptzollamt, Feuerwehr-Hauptwache, Seidenstickerhalle). Darüber hinaus besteht über die Werner-Bock-Straße und im weiteren Verlauf über die Wilhelm-Bertelsmann-Straße eine direkte Anbindung an den Ostwestfalendamm. In den beiden Straßenräumen und insbesondere im Einmündungsbereich Werner-Bock-Straße/Am Stadtholz mit Abbiegespuren, Ampelanlage und notwendigen Flächenanteilen für Fuß-/ Radwege reicht der vorhandene Querschnitt

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			der öffentlichen Flächen nicht aus, um die künftigen Anforderungen im Zuge der ÖPNV-Entwicklung zu erfüllen. Daher stellt hier aus verkehrlicher Sicht der Stadt Bielefeld die Flächensicherung eine besondere Zielsetzung dar. Durch eine Neubebauung würde ansonsten der benötigte Spielraum gerade hier im Einmündungsbereich der o. g. Straßen dauerhaft verhindert werden. Bereits im Jahr 2010 hatte die Stadt Bielefeld das Bestreben, durch den Ausbau des ÖPNV den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und eine bessere Verbindung weiterer Stadtbezirke herzustellen. Mit Blick auf die Verschärfung des Klimawandels und auf die heutigen Rahmenbedingungen kommt dem ÖPNV und der Verkehrswende auch im Sinne des Klimaschutzes eine noch erheblich größere Bedeutung zu. Der Ausbau des ÖPNV z. B. in Form von Busspuren oder durch Ausbau der Stadtbahn Richtung Heepen ist ein zentraler Baustein der Verkehrswende, um den motorisierten Individualverkehr und damit auch den Ausstoß von CO2-Emissionen zu reduzieren, gleichzeitig aber die Lebensqualität für die Bevölkerung in Bielefeld zu erhalten und falls möglich auch zu verbessern. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einwände und die privaten Belange seitens der Stadt Bielefeld erkannt werden, diese vor dem oben dargestellten Hintergrund und nach intensiver Prüfung jedoch zurückgestellt werden müssen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Baufeld, Geschossigkeit, Höhenentwicklung) wird versucht dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des verbleibenden Baugrundstücks im Sinne des Eigentümers zu ermöglichen.
		Wir bitten, unseren Anregungen zu entsprechen.	

2. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.07.2023 um Stellungnahme bis zum 17.08.2023 gebeten. In der unter Punkt 2.2 folgenden Tabelle werden die eingegangenen Stellungnahmen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Ein erstes städtebauliches Grobkonzept zur Neuordnung innerhalb des Plangebiets war bereits Gegenstand der im Sommer 2014 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. In den damaligen Stellungnahmen wurden teilweise andere Aspekte angesprochen als im Rahmen der im Jahr 2023 wieder aufgegriffenen Planungen. Da das Planverfahren zum damaligen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt werden konnte, werden die im Jahr 2014 insgesamt eingegangenen Stellungnahmen im Sinne der Vollständigkeit im Rahmen des nunmehr fortgeführten Planverfahrens in der unter Punkt 2.1 folgenden Tabelle aufgeführt. Soweit Hinweise, Anregungen und Bedenken nicht in einer Stellungnahme aus 2023 wieder aufgegriffen werden, werden diese in der Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 2.1 entsprechend behandelt. Darüber hinaus wird auf die Behandlung der im Rahmen des im Sommer 2023 durchgeführten Beteiligungsverfahren eingereichten Stellungnahme verwiesen. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit werden die in den Tabellen unter Punkt 2.1 und 2.2 vorgelegten Stellungnahmen insgesamt durchlaufend nummeriert.

2.1 AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER (ERSTEN) FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (20.06. - 01.08.2014)

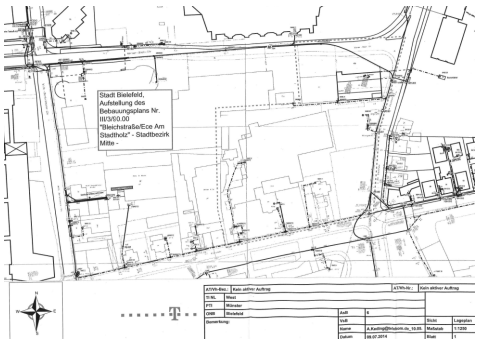
Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Untere Landschaftsbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 21.08.2014	Gegen eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken, unter der Voraussetzung, dass im weiteren Verfahren über ein Artenschutzgutachten darlegt wird, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG von der Planung nicht betroffen sind. In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich darauf hin, dass an der Bleichstraße im Bereich Wiesenbad und Carl-Severing-Schulen in den letzten Jahren Saatkrähen nachgewiesen wurden.	Hinsichtlich des Artenschutzes hat sich die Fachbehörde auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 2023 geäußert. Auf diese Stellungnahme sowie deren Behandlung unter der lfd. Nr. 31 wird verwiesen. Gemäß Liste „Erhaltungszustand und Populationsgröße der Planungsrelevanten Arten in NRW“ sind Saatkrähen in NRW besonders, aber nicht streng geschützt. Sie sind nicht gefährdet, es liegt ein günstiger Erhaltungszustand vor. Im Rahmen der Begehungen durch den Fachgutachtern ist ein Vorkommen der Saatkrähen innerhalb des Plangebiets nicht nachgewiesen worden.
		Wir bitten auch zu prüfen, ob die 3 Feldahorne an der Ecke Bleichstraße/Am Stadtholz erhalten werden können, sofern der Stadtbahnausbau in diesem Bereich nicht weiter verfolgt wird.	Hinsichtlich einer langfristig ggf. erfolgenden Inanspruchnahme des Bereichs Ecke Bleichstraße/Am Stadtholz für Maßnahmen des ÖPNV-Ausbaus und einem hierdurch bedingten Erhalt bzw. Fällerfordernis von dort stockenden Bäumen

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			können im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Aussagen getroffen werden. Darüber hinaus ist im gesamten Geltungsbereich die Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld zu berücksichtigen. Weitere Regelungen werden im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht getroffen.
		Da das Plangebiet im baulichen Innenbereich liegt, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.	Ergänzend wird der Hinweis auf die nicht erforderliche Anwendung der Eingriffsregelung zur Kenntnis genommen.
2	Untere Wasserbehörde/Grundwasser, Untere Abfallbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 21.08.2014	<u>Aussagen zum Schutzgut Wasser, Teilschutzgut Grundwasser</u> Gegen die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB bestehen keine Bedenken.	Zum Belang Grundwasser hat sich die Fachbehörde auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 2023 geäußert. Auf diese Stellungnahme sowie deren Behandlung unter der lfd. Nr. 32 wird verwiesen. Ergänzend wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Fachbehörde keine Bedenken bzgl. der Anwendung des § 13a BauGB bestehen.
		<u>Aussagen zum Schutzgut Boden</u> <u>Altlasten und Altstandorte</u> Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte AS 232 ehem. Wehmeier & Castrup mit Karosseriebau und Lackiererei und AS 314 ehem. Bitev mit Stoffverarbeitung und Textilveredelung. Der Standort AS 232 wurde bereits vor dem Abbruch der Gebäude eingehend untersucht. Lokale Verunreinigungen des Untergrundes wurden im Zuge des Abbruchs beseitigt. Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich daher nicht mehr. Für den Standort AS 314 hat das Gutachterbüro Denker Umwelt. Bielefeld in 2009 lediglich ein Bau- und Schadstoffkataster und eine historische Recherche an Hand von Bauakten erstellt. Zur weiteren Abschätzung einer Gefährdung für eine zukünftige höherwertige Nutzung sind die im Rahmen der historischen Erkundung ermittelten Bereiche mit altlastenrelevanter Nutzung näher zu untersuchen. Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Standort AS 191 ehem. Fahrradfabrik Wittler. Untersuchungsergebnisse liegen hier nicht vor. Ob sich Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben muss im	Zum Thema Altlasten und Altstandorte hat sich die Fachbehörde auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 2023 geäußert. Auf diese Stellungnahme sowie deren Behandlung unter der lfd. Nr. 32 wird verwiesen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		weiteren B-Planverfahren untersucht werden. Dies sollte mit den weiteren Untersuchungen am Standort AS 314 erfolgen. <u>Bodenschutz</u> Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung alter Gewerbestandorte und wird daher aus Sicht des Bodenschutzes begrüßt. Gegen die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB bestehen keine Bedenken.	Die das Planverfahren aus Sicht des Bodenschutzes unterstützende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hat sich die Fachbehörde zum Belang Bodenschutz auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 2023 geäußert. Auf diese Stellungnahme sowie deren Behandlung unter der lfd. Nr. 32 wird verwiesen.
3	Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser, Schreiben des Umweltamts vom 21.08.2014	<u>Gewässerökologie</u> Dieser Belang ist nicht betroffen, da sich keine Gewässer im Plangebiet oder in näherer Umgebung befinden. <u>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51a LWG</u> Das Plangebiet entwässert im Trennsystem und leitet das Regenwasser über die kommunale Einleitungsstelle 6/64 in die Weser Lutter (Einleitung kurz oberhalb des Stauteiches 1). Falls in dem geplanten Gewerbegebiet Flächen mit stark verschmutzten Oberflächen (Verschmutzungskategorie III) entstehen, wäre eine Regenklärung vor der Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal erforderlich. Leicht verschmutzte Flächen werden in der Absetzanlage „Stauteich 1" behandelt. <u>Hochwasserschutz</u> Nicht betroffen, s. o. Gegen die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB bestehen keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange Gewässerökologie und Hochwasserschutz nicht betroffen sind und aus Sicht der Fachbehörde keine Bedenken bzgl. der Anwendung des § 13a BauGB bestehen. Die Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung stellen sich zwischenzeitlich anders dar. Hierzu wird auf die Stellungnahme der Fachbehörde und deren Behandlung unter der lfd. Nr. 33 verwiesen.
4	Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 21.08.2014	Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes kann derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. da ein schalltechnisches Gutachten noch nicht vorliegt. Folgende Anforderungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. - Das überplante Wohnhaus im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes, hier Am	Planungsziele und Plankonzept sind im Vorfeld des 2023 wieder aufgegriffenen Planverfahrens an die aktuellen Erfordernisse, Grundlagen und Rahmenbedingungen angepasst worden. Auf dieser Grundlage ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, die auch

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Stadtholz Nr. 6, ist in der schalltechnischen Untersuchung mit zu beurteilen. Hierbei ist ein Schutzanspruch des Wohngebäudes von Tags 60 dB(A) Nachts 45 dB(A) nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zu berücksichtigen. - Die Auswirkungen von Schallimmissionen im geplanten Bebauungsplan können erst nach dem Vorliegen des zu erstellenden Gutachtens, welches unter Punkt 5.5 der Beschlussvorlage genannt wird erfolgen. Bei der Erstellung des Gutachtens ist darauf zu achten, dass diese messtechnische Untersuchung von einer gemäß § 29b Bundesimmissionsschutzgesetz benannten Stelle durchgeführt wird.	Gegenstand des nochmalig durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahrens war. Zu diesen Unterlagen hat sich die Fachbehörde entsprechend geäußert. Auf diese Stellungnahme und deren Behandlung unter der lfd. Nr. 34 wird insofern verwiesen.
5	Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 08.07.2014	Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zur Zeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Im B-Plan bitte ich folgenden Hinweis aufzunehmen: 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. 0521/5200250, Fax 0521/5200239. anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und unter Berücksichtigung der seit April 2022 geltenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes als Hinweis aufgenommen. Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Fachbehörde und deren Behandlung unter der lfd. Nr. 35 verwiesen.
6	Polizeipräsidium Bielefeld, Kommissariat Kriminalprävention/Opferschutz, Schreiben vom 30.07.2014	Gegen die Erstaufstellung des o. a. Bebauungsplanes bestehen aus kriminalpräventiver und aus verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte wird angemerkt: In der Vergangenheit kam es im Bereich Bielefeld häufiger zu Einbrüchen bzw. Einbruchsdiebstählen in Ein- und Mehrfamilienhäuser. Daher weisen wir darauf hin, dass es sinnvoll erscheint, den Einbruchschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen. Der Einbruchschutz kann hier	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus kriminalpräventiver und aus verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die Anregung bzgl. Einbruchschutz / Hinweis auf Beratungsmöglichkeiten wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Ausführungsplanung weitergegeben.

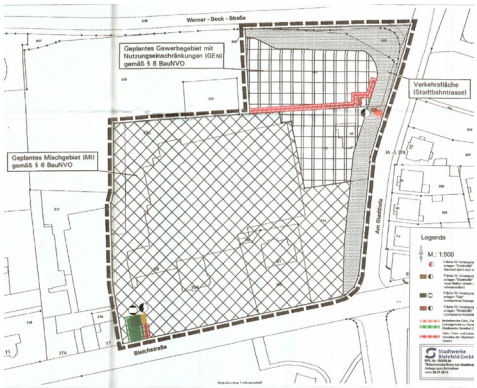
Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		möglicherweise durch nicht wesentlich höhere finanzielle Mittel realisiert werden. Bitte weisen Sie den Bauträger auch auf die Möglichkeit einer Beratung zum Einbruchschutz durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (Tel. 0521/5837-2555/) hin.	
7	Bezirksregierung Detmold/Dez. 33B, Schreiben vom 28.07.2014	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange Agrarstruktur, allgemeine Landeskultur und Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18) geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen soweit keine Bedenken, jedoch wurden bei der internen Beteiligung landesplanerische Bedenken geäußert. Anregung des Dezernates 53 (Immissionsschutz) Der Planbereich liegt knapp 500 m südlich des Geländes der Fa. Stockmeier Chemie GmbH & Co. KG (Störfallbetrieb). Was die im Planbereich dargestellte geplante Mischgebietsfläche auf der ehem. Fläche der Fa. Bitev Textilveredelung angeht, ist der 500 m-Abstand soeben eingehalten. Die 500 m um die Grundstücksgrenzen der Fa. Stockmeier Chemie waren ja nach Vorlage der gutachterlichen Berechnung für das angenommene Chlorgasflaschen-Leck in unseren Gesprächen der letzten Monate immer der größte in der Praxis noch betrachtete Abstand für Planungseinschränkungen gewesen. Von daher möchte ich hier keine Bedenken erheben. Das im Oktober 2013 beauftragte gesamtstädtische Gutachten zur Ermittlung der sog. angemessenen Abstände ist hinsichtlich der Ergänzung der Störfall-Szenarien der Fa. Stockmeier Chemie GmbH &Co.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der geprüften Belange keine Bedenken bestehen. Die geäußerten landesplanerischen Bedenken des Dezernats 32 bezogen sich auf der Planung entgegenstehende Ziele des zum damaligen Zeitpunkt geltenden Regionalplans für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (geplantes MI innerhalb eines festgelegten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB)). Seit der erfolgten Neuaufstellung des Regionalplans liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), so dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Ergänzend wird diesbezüglich auch auf die Stellungnahme der Fachbehörde und deren Behandlung unter der lfd. Nr. 37 verwiesen. Das hinsichtlich des Störfallschutzes in der Stellungnahme angesprochene gesamtstädtischen Gutachten liegt zwischenzeitlich vor. Eine störfallrechtliche Relevanz ist im Hinblick auf das vorliegende Plangebiet nicht gegeben.

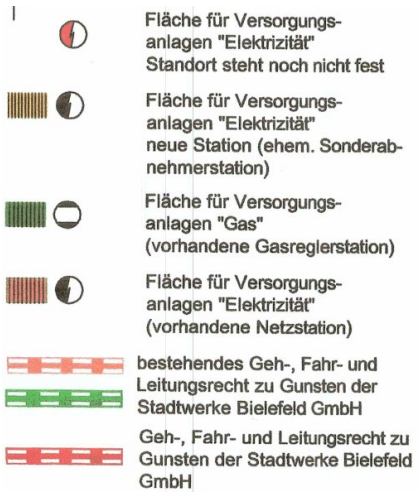
Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		KG nach nicht fertig, insofern nehme ich meine Stellungnahme dem Gutachten hier vorweg. Ich rege an, das Planverfahren fortzusetzten. Sollten die angemessenen Abstände im nun bald zu erwartenden Gutachten doch auf über 500 m ermittelt werden, so bitte ich um Kontaktaufnahme mit mir unter Bezug auf Ihr Aktenzeichen. Zusätzlicher Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde) Die Planung verstößt gegen die Zielsetzungen des gültigen Regionalplans. Die z.Zt. hier vorliegende landespl. Anfrage gem. § 34 LPlG wird voraussichtlich negativ beschieden werden. (Stand 22.07.2014)	
8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 09.07.2014	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.  Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Tk-Linien vermieden werden können. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten Bestandsleitungen werden soweit erkennbar innerhalb der öffentlichen Straßen geführt. Darüber hinaus handelt es sich innerhalb des Plangebiets um Hausanschlüsse. Die zudem mitgeteilten Hinweise hinsichtlich des Umgangs mit den vorhandenen Leitungen, die Neuverlegung von Tk-Infrastruktur etc. sind im Zuge der Umsetzung zu beachten. Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung sind diesbezüglich insgesamt nicht erforderlich. Die Telekom hat sich darüber hinaus auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 2023 geäußert. Auf diese Stellungnahme sowie deren Behandlung unter der lfd. Nr. 38 wird verwiesen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch. dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung, z.B. eines Neubaugebietes, mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise oder in anderer technischer Bauweise erfolgt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich,	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
8	Unitymedia, Schreiben vom 23.07.2014	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia 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 weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Rechtsnachfolger (Vodafone NRW GmbH) wird im Verfahren weiter beteiligt.
9	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Schreiben vom 24.06.2014	Wir schreiben Ihnen im Auftrag der Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG BEB und möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlichrechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld sind wir außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen. Zur näheren Erläuterung des Begriffes „Erlaubnisfeld“ möchten wir auf die Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verweisen: „Die Suche nach volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen Wie z.B. Kohlenwasserstoffe, Stein- und Braunkohle oder Kali- und Steinsalze und deren Gewinnung unterliegen in der Bundesrepublik Deutschland den Vorschriften des Bundesberggesetzes (BBergG). Unterschieden werden dabei „bergfreie“ und „grundeigene“ Bodenschätze. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundeigentümers. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht. Wer bergfreie Bodenschätze aufsuchen will (Aufsuchung = Suche nach oder Feststellung der Ausdehnung von Bodenschätzen), benötigt dazu eine Erlaubnis gemäß § 7 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Für die Länder	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Angesichts der innerstädtischen Lage des Plangebiets besteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen und den Festlandsockel der Nordsee ist dies das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Die Erlaubnis gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes (Erlaubnisfeld) Bodenschätze aufzusuchen. Das Erlaubnisfeld ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Teufe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt." (NIBIS Kartenserver, Erläuterungen zum Thema Erlaubnisfeld) Die Erlaubnis beinhaltet nicht die Genehmigung von konkreten Maßnahmen. Die Durchführung von konkreten Maßnahmen im Erlaubnisfeld bedarf einer separaten Genehmigung, der sogenannten bergrechtlichen Zulassung im Betriebsplanverfahren durch das LBEG.	
10	Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 29.07.2014	Von der Stadtwerke Bielefeld GmbH werden im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Versorgung mit Energie und Wasser vertreten. Darüber hinaus handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im Auftrag und im Namen der Gesellschaft für kommunale Telekommunikation mbH -BiTel genannt - als Lizenznehmer gemäß TKG. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energieversorgung getroffen werden müssen. Wir regen daher an, den in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf durch Planzeichen und Gelbfärbung gekennzeichneten Standort gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - in der Größe von 3 x 6 m festzusetzen. Darüber hinaus regen wir an, auf die Zuwegung zum vorgenannten geplanten Stationsgebäude ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Die vorhandene Gasreglerstation sowie die Anschlussleitungen, die wir in der Anlage durch Planzeichen und grüner Färbung dargestellt haben, sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert. Aus diesem Grund bitten wir Sie, die	Die Anregungen bzgl. der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen/-leitungen sind bereits im Vorentwurf 2023 teilweise aufgegriffen worden. Dazu haben sich die Stadtwerke auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 2023 sowie im Zuge nachfolgender Abstimmungen geäußert. Auf diese Stellungnahmen sowie deren Behandlung unter der lfd. Nr. 39 wird verwiesen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		vorgenannten Flächen nachrichtlich im weiteren Verfahren darzustellen. Ferner beabsichtigen wir im Bereich des Flurstücks Gemarkung Bielefeld, Flur 75 Nr. 661 eine neue Trafostation aufzustellen. In diesem Zusammenhang erwägen wir eine Teilfläche des vorgenannten Flurstücks zu erwerben. Ein genauer Standort steht zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht fest. Wir haben daher den ungefähren Standort nur durch ein Planzeichen in roter Färbung dargestellt. Die vorhandene Trafostation und die Anschlussleitungen, die durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert sind, werden nach dem Neubau zurückgebaut. Die genannte Station einschließlich der Anschlussleitungen haben wir im vorgenannten Bereich durch Planzeichen und hellroter Färbung dargestellt. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass die geplanten Kabel- und Fernwärmeverlegungen zur Versorgung des Neubaues „Werner-Bock-Straße 38“ nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer im Flurstück Gemarkung Bielefeld Flur 75 Nr. 661 durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert werden. In diesem Bereich, den wir ebenfalls durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt haben, regen wir an, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH nachrichtlich festzusetzen. Auszüge der beigefügten Anlage: 	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		 <u>Raumwärmeversorgung</u> Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung: In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten Lind formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor: - Senkung des CO_2-Ausstoßes für Bielefeld - Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020 - Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus Wird rechnerisch lediglich 0.105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird. ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt Lind ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt. Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.:	Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung wird auf das Energiekonzept 2020 der Stadtwerke Bielefeld GmbH hingewiesen und die Empfehlung, die Raumwärmeversorgung durch Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet sicherzustellen, ergänzt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		- Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet - Fernwärmeausbaumaßnahmen - Nahwärmekonzepte wie Nahwärmeinseln, Objekt BHKW (d.h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude), Mikro BHKW (d.h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung um den Abschnitt Ver-/ und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen. *„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet sicherzustellen."* Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.	
11	moBiel GmbH, Schreiben vom 07.07.2014	Der Bereich Werner-Bock-Str. – Am Stadtholz ist derzeit Bestandteil der Stadtbahnplanung für die Linie 5 Sennestadt –Jahnplatz – Heepen. Am 26. Februar 2014 wurde in einer gemeinsamen Sitzung der AG Heepen beim Amt für Verkehr mit Fr. Geppert vom Bauamt und Hr. Tischmann ein Koordinationsbedarf zwischen der bestehenden Stadtbahnplanung und der Bauleitplanung im Bereich Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz festgestellt. Vielen Dank für die Berücksichtigung der Stadtbahnvariante 1.21 im Rahmen der Unterlagen zum B-Plan. Die Stadtbahnplanung ist derzeit durch politische Beschlüsse abgesichert. Nach der Bürgerbefragung (mit negativem Votum zum Bau der Linie 5) und der gleichzeitigen Kommunalwahl vom 25. Mai 2014 hat die Politik noch nicht getagt. Als Ergebnis der Bürgerbefragung werden zukünftig Planungsalternativen zur diskutierten Streckenführung von Sennestadt nach Heepen entwickelt. Diese sind ergebnisoffen und schließen sowohl Überlegungen einer Trassenfreihaltung in Richtung Heepen sowie alternative Buskonzepte mit ein. Aus diesem Grund muss an der Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit 10 m Breite ab der Flurstücksgrenze entlang der Straße Am Stadtholz sowie an	Die zudem mitgeteilten wesentlichen Informationen zur ÖPNV-Erschließung des Gebiets sind bereits in den Vorentwurfsunterlagen 2023 aufgegriffen worden. Dazu hat sich moBiel auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 2023 geäußert. Auf diese Stellungnahmen sowie deren Behandlung unter der lfd. Nr. 40 wird verwiesen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		der Erschließung des Geländes über die Bleichstraße weiter festgehalten werden. Erst bei entsprechendem politischem Beschluss kann die dargestellte Verkehrsfläche für die Stadtbahn freigegeben werden. Bitte aktualisieren Sie die z.T. widersprüchliche zeichnerische Darstellung (die 10 m breite Verkehrsfläche beginnt an der westlichen Flurstücksgrenze der Straße Am Stadtholz) und den Erläuterungstext. Eine Überbauung der Stadtbahntrasse halten wir für unüblich, aber ab 5,50 bis 6 m Höhe für technisch machbar. Bitte nennen Sie die Abstandsmaße der Bebauung von der Verkehrsfläche in Ihren Planunterlagen (Abstand der Gebäude von der Flurstücksgrenze/Höhe der Überbauung ab Geländeoberkante). Weitere Details der Planung wie fußläufige Erschließung der Gebäude, Verlauf von Geh- und Radwegen, erforderliche Abstandsflächen zwischen Stadtbahntrasse und Gebäuden, Abgrenzung durch Hecke oder Zaun zur Stadtbahn sind im weiteren Verfahren zu klären. Bitte berücksichtigen Sie auch die unmittelbaren Auswirkungen für die Erreichbarkeit der Gebäude von der Straße Am Stadtholz aus Sicht des Brandschutzes. Hinsichtlich des Schallschutzes bzw. Erschütterungen sind die Gebäude entlang der Straße Am Stadtholz bereits für eine naheliegende Stadtbahn- bzw. Bustrasse auszurüsten. Bitte ergänzen Sie Ihre Aussage zur ÖPNV-Erschließungsqualität: Das Plangebiet ist durch die heutige Busachse Werner-Bock-Str. – Am Stadtholz – Bleichstraße mit den Haltestellen Flachsstraße und Seidenstickerhalle gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Linien 25/26 (Dürerstraße – Jahnplatz – Baumheide/Heepen) fahren werktags alle 10 Minuten, die Linie 24 (Bamberg – Kirchdornberg – Jahnplatz – Lohbreite – Sieker) alle 20/30 Minuten. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der Linien N4 (Haltestelle Carl-Severing-Schulen) und N13 (Seidensticker Halle). Die Nachtbuslinie N4 bietet an diesen Tagen ein Verkehrsangebot rund um die Uhr an. Für die Zukunft wird ein Anschluss des Gebietes an	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		das Stadtbahnnetz oder der Ausbau hochwertiger Bussysteme überprüft.	
12	LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 31.07.2014	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 werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen. Am Stadtholz 24a. 33609 Bielefeld, @? 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."	Es wird zur Kenntnis genommen, dass archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe von der Planung nicht betroffen sind. Die weiteren Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und unter Berücksichtigung der seit April 2022 geltenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes als Hinweis aufgenommen. Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Fachbehörde und deren Behandlung unter der lfd. Nr. 42 verwiesen.

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung 2014 keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen:

13 - Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung OWL (ohne Stellungnahme)
14 - Vodafone NRW GmbH (ohne Stellungnahme)
15 - BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH (ohne Stellungnahme)
16 - Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster (Schreiben vom 22.07.2014)
17 - PLEdoc GmbH, (Schreiben vom 03.07.2014)
18 - GASCADE Gastransport GmbH (Schreiben vom 15.07.2014)
19 - Gasunie Deutschland (Schreiben vom 01.07.2014)
20 - Avacon AG (ohne Stellungnahme)
21 - TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 24.06.2014)
22 - E.ON Netz GmbH (Schreiben vom 30.06.2014)
23 - Amprion GmbH (ohne Stellungnahme)
24 - Industrie- und Handelskammer (ohne Stellungnahme)
25 - Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld (ohne Stellungnahme)
26 - LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (ohne Stellungnahme)
27 - Geologischer Dienst NRW (ohne Stellungnahme)
29 - Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V. (ohne Stellungnahme)
30 - Historischer Verein für die Grafschaft Ravensberg e. V. (ohne Stellungnahme)

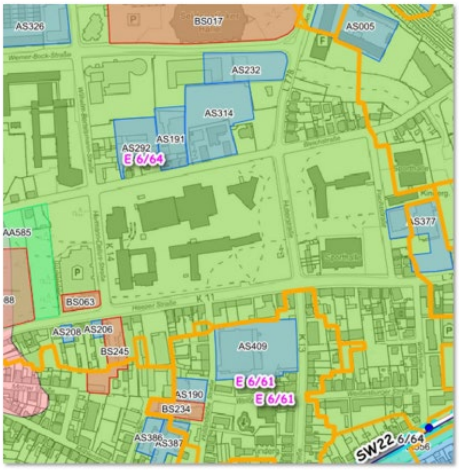
2.2 AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER (ZWEITEN) FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (06.07. - 17.08.2023)

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
31	Untere Naturschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 18.09.2023	Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Sofern sich nach Erstellung des Artenschutzgutachtens Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen ergeben, sind diese frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.	**Es wird zur Kenntnis genommen**, dass keine Bedenken gegen die Planung vorliegen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine artenschutzfachliche Stellungnahme eingeholt worden, mit dem Ergebnis, dass durch die Planung keine gefährdeten bzw. seltenen Vogelarten betroffen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Abriss von Gebäuden, diese auf einen möglichen Fledermausbesatz untersucht werden müssen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.
32	Untere Wasserbehörde/Grundwasser, Untere Abfallbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 18.09.2023	<u>Grundwasserschutz/WSG</u> Zur Schonung der Grund- und Trinkwasserressourcen sowie der Oberflächengewässer ist zu prüfen, inwieweit das Niederschlagswasser vor Ort genutzt und eine entsprechende Festsetzung formuliert werden kann. Hierzu bieten sich beispielsweise (dezentrale) Zisternen an, die die Nutzung des Niederschlagswassers beispielsweise zur Grünbewässerung und Toilettenspülung ermöglichen. <u>Altlasten und Altstandorte</u>	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Da die Flächen nur bedingt für eine Versickerung geeignet sind, wird auf Ebene des Bebauungsplans eine Dachbegrünung für Flachdächer und die Flächen oberhalb von Tiefgaragen festgesetzt, wodurch ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Außerdem werden wasser- und luftdurchlässige Pflasterungen von Stellplätzen und Zufahrten vorgegeben. Im Übrigen ist die Vorgabe zur Nutzung des Niederschlagswasser auf Grundlage des Baugesetzbuchs nicht möglich. Ein Hinweis zu Prüfung der möglichen Nutzung des Niederschlagswassers bspw. zur Grünbewässerung und Toilettenspülung wird in die Begründung aufgenommen. Zum Baugenehmigungsverfahren wird letztlich ein Entwässerungsantrag folgen.

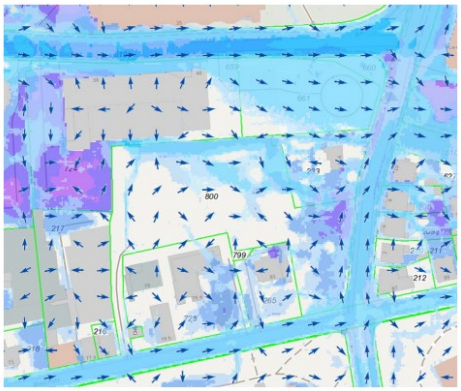
Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte AS 232 (ehem. Fa. Wehmeier & Castrup mit Karosseriebau und Lackiererei) und AS 314 (ehem. Fa. Bitev mit Stoffverarbeitung und Textilveredelung). Der Standort AS 232 wurde bereits vor dem Abbruch der Gebäude eingehend untersucht und lokale Verunreinigungen des Untergrundes im Zuge des Abbruchs beseitigt. Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich daher nicht mehr.	**Es wird zur Kenntnis genommen,** dass sich keine Auswirkungen des Altstandorts AS 232 auf das Plangebiet ergeben.
		Für den Standort AS 314 liegen hier mehrere Gutachten aus den Jahren 2009 - 2020 (Denker Umwelt, Bielefeld) vor. Demnach sind im Rahmen des Rückbaus der Produktionsgebäude in den Jahren 2015 und 2016 teilweise geringe Restbelastungen verblieben. Eine Bewertung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hat vor dem Hintergrund eines inzwischen veralteten Planungsstands stattgefunden; daher ist im weiteren Planverfahren eine aktuelle gutachterliche Bewertung erforderlich.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen der Bauleitplanung sind eine aktuelle gutachterliche Bewertung vorgenommen und ein Bodenmanagementkonzept erstellt worden. Die Nutzungsverträglichkeit wird im Anschluss an die Entsorgung der überschüssigen Bodenmassen durchgeführt. Dazu werden in Abstimmung mit dem Umweltamt teilflächenbezogen Oberflächenproben nach BBodSchV für den relevanten Tiefenhorizont 0,00 bis 0,30 m entnommen und auf die Parameter der Tabelle 4 in Anlage 2 der BBodSchV untersucht. Die Im Zusammenhang mit der Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Altstandort 314 erforderlichen Maßnahmen werden durch eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 1, 2 BauGB gesichert.
		Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt außerdem der Standort AS 191 (ehem. Fahrradfabrik Wittler). Untersuchungsergebnisse liegen hier nicht vor. Ob sich Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben, ist daher im weiteren Planverfahren zu untersuchen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Bodenmanagementkonzept erstellt worden. Hinsichtlich der AS 191 wird festgestellt, dass die östliche Wand des Hauptgebäudes der Fa. Witteler unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Die betreffende Wand des Hauptgebäudes ist augenscheinlich auf Streifen- und Einzelfundamenten gegründet. Nach den Ergebnissen der Gefährdungsabschätzung auf dem Standort AS 314 steht dort der Verwitterungshorizont des Lias-Tonsteins bereits in einer Tiefe von ca. 1,0 m u. GOK an. Bei den Erdarbeiten zur Baureifmachung des Grundstücks Bleichstraße 79 wurden entlang der Grundstücksgrenze keine sensorischen Auffälligkeiten ermittelt. Großflächige

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			Bodenbelastungen ausgehend von dem AS 191 können aufgrund der vorliegenden Befunde weitgehend ausgeschlossen werden.
		<u>Bodenschutz</u> Zudem ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Dies soll für die Phasen der Baureifmachung sowie der Erschließungsarbeiten Mengen und Verbleib von aus- und eingebauten Böden im Plangebiet darstellen. Ziel ist die frühzeitige Klärung von Zwischenlagermöglichkeiten, eine hohe Verwertungsquote sowie die Schonung von Deponieraum. Grundlage ist u.a. das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) bzw. die dort festgeschriebene Abfallhierarchie (Verwertung vor Beseitigung).	**Der Anregung wird gefolgt.** Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Bodenmanagementkonzept erstellt worden, das als Grundlage der bedingten Festsetzung zur Aufnahme von Wohnnutzungen im MU3 dient.
33	Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser, Schreiben des Umweltamts vom 18.09.2023	<u>Gewässerökologie</u> Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet. <u>Hochwasserschutz</u> Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. <u>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG</u> Unter Punkt 5.7 wird zur Niederschlagswasserbeseitigung ausgeführt: „Die Entwässerung soll voraussichtlich im Trennverfahren erfolgen.“ Und im Weiteren: „Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben sollte daher eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzen Niederschlagswassers angestrebt werden.“ Die Entwässerung ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Das Plangebiet entwässert im Trennsystem über die Einleitungsstelle E 6/64 in die Weser-Lutter (siehe Anlage 1. Zur Rückhaltung der Einleitungen in die Weser-Lutter ist der Umbau des Stauteiches II vorgesehen. Gem. der Stellungnahme von 700.41 ist die Entwässerung über das bestehenden Trennsystem grundsätzlich möglich. Für die benachbarten Einleitungen im Mischsystem wurden aufgrund der Einleitungsmengen Ordnungsverfügungen von der Bezirksregierung erteilt. Die Situation hinsichtlich der Ableitungsmengen darf nicht verschlechtert	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen** und in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die Ableitungsmengen des Plangebiets werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berechnet. Von einer Verschlechterung der Ableitungsmenge wird aufgrund der neuen Nutzung und baulichen Dichte im Vergleich zu dem ehemals gewerblich genutzten Standort mit großen Hallenbauten nicht ausgegangen. Folgende Maßnahmen zur

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		werden und sollte unter Berücksichtigung der u. g. Maßnahmen zur Klimaanpassung entschärft werden.	Klimaanpassung werden berücksichtigt: Tiefgaragenbegrünung, Dachbegrünung, Erhalt von Einzelbäumen, Stellplatzbegrünung, Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und kompakte Bauweisen sowie die Umsetzung von Punkthäusern mit IV bis VI Geschossen, sodass im Umfeld der Bebauung genügend Freiflächen zur Verfügung stehen.
		Lt. Bodenkarte NRW ist der Boden versickerungsfähig, es sind jedoch mehrere Altlasten in dem Plangebiet vorhanden (siehe Anlage 1). Die Möglichkeiten zur Versickerung sind daher mit dem Umweltamt (360.32) abzustimmen. Weitere Voraussetzung für eine mögliche Versickerung: • Freistellung vom Anschluss- und Benutzungszwang durch die Stadtentwässerung • Hydrogeologisches Bodengutachten und Bemessung der Versickerungsanlagen • Festsetzung der erforderlichen Versickerungsflächen („Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser…“, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ist aufgrund der Restbelastungen und des anstehenden Lias-Tonsteins das Plangebiet für eine Versickerung nicht geeignet. Die genannten Voraussetzungen für eine mögliche Versickerung sind aus den zuvor genannten Gründen in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 nicht weiter zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude mit Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen sind.
		Die Angaben zur entwässerungstechnischen Erschließung sind im Hinblick auf das Niederschlagswasser zu konkretisieren. Insgesamt ist die Umsetzbarkeit der entwässerungstechnischen Erschließung anhand eines Entwässerungskonzeptes eines wasserwirtschaftlichen Fachbüros nachzuweisen. Bei abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen größer als 800 m² 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. Ggf. sind Rückhalteflächen festzusetzen. Bis zur TÖB-Beteiligung sind die Erschließungsanlagen zu planen und die	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, soll dies im Trennsystem abgeleitet werden. Ein Entwässerungskonzept inkl. Überflutungsnachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt. Auf Ebene der Bauleitplanung sind derzeit keine städtebaulichen Gründe zur Festsetzung von Regenrückhalteflächen ersichtlich.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		erforderlichen Flächen und Durchleitungsrechte zu sichern.	Die privaten Schmutz- und Regenwasserkanäle zur Entwässerung des MU3 sollen voraussichtlich in der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Erschließungsweg mit Anschluss an die Bleichstraße oder durch das MU2 mit Anschluss an die Straße Am Stadtholz verlegt werden. Eine Sicherung mit Durchleitungsrechten ist nicht erforderlich, da sich die notwendigen Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die konkrete Ausgestaltung des Entwässerungskonzepts erfolgt auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.
		<u>Niederschlagswasserbehandlung</u> Es wird im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Da es sich um einen untergeordneten Bereich und damit eine kleine Fläche handelt, ist keine zentrale Regenwasserbehandlung erforderlich, es ist aber unter Punkt 5.7 darauf hinzuweisen, dass bei Flächen, die gemäß Merkblatt DWA A 102-2 der Kategorie II oder III zuzuordnen sind, eine Regenwasserbehandlung für diesen Bereich erforderlich ist.	**Der Anregung wird gefolgt** und der Hinweis zur Regenwasserbehandlung in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.
		Anlage 1: Entwässerungsgebiete, Altlasten  	
		<u>Klimaanpassung/Starkregen</u> Der Punkt 3d) „bisheriges Planungsrecht“ beinhaltet als Planungsziel „Klimaschutz/-anpassung und ökologische Revitalisierung“. Die geplante Dachbegrünung von	**Es wird zur Kenntnis genommen**, dass die geplante Dachbegrünung von Hauptgebäuden mit Flachdächern begrüßt wird.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Hauptgebäuden mit Flachdächern wird begrüßt. Zur Umsetzung des Klimaanpassungskonzeptes und Berücksichtigung der Wasserhaushaltsbilanz schlagen wir folgende Maßnahmen vor: • Dezentrale Versickerung (Voraussetzungen s.o.) und Verdunstung • Dezentraler Rückhalt, z. B. in Verbindung mit Regenwassernutzung • Schaffung von Retentionsflächen für Starkregenereignisse, ggf. mit multifunktionaler Nutzung • Entsiegelung von befestigten Flächen Die entsprechenden Flächen sind festzusetzen und langfristig zu sichern.	**Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen.** Eine Versickerung ist aufgrund der Restbelastung und der anstehenden Böden nicht möglich. Eine konkretisiertes Entwässerungskonzept wird auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung i. V. m. mit Regenwassernutzung sowie die Schaffung von Retentionsflächen werden an den Vorhabenträger zur Prüfung im Entwässerungskonzept weitergegeben. Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die in der Vergangenheit großflächig gewerblich genutzt worden ist. Durch den Rückbau der baulichen Anlagen in den Jahren 2015/2016 hat eine Entsiegelung der Flächen stattgefunden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Böden in Teilbereichen Restbelastungen der ehemals gewerblichen Nutzung aufweisen und diese anthropogen überprägt sind. Im Bereich des MU3 wird im Vergleich zur ehemals gewerblichen Nutzung weniger Fläche versiegelt. Im Bereich des MU2 an der Straße Am Stadtholz werden hingegen Flächen neu versiegelt. Insgesamt handelt es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die bereits gut erschlossene Flächen im Innenstadtbereich mit anthropogen überprägten Böden einer Nachnutzung zuführen soll. Dadurch wird eine Ausweitung von Wohnbauflächen in den Außenbereich zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum entgegengewirkt.
		Im östlichen Plangebiet sind Flächen im Starkregenfall betroffen - die Karte (siehe Anlage 2) zeigt die Flächen für einen Blockregen (90mm/h), die Flächen sind aber schon ab einem 30jährlichen Regenereignis betroffen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten)	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen,** in die Begrünung eingearbeitet und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Ausführungsplanung weitergegeben.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Die bestehende Bebauung darf durch die zusätzliche Versiegelung nicht durch abfließendes Niederschlagswasser gefährdet werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. **Anlage 2: Starkregengefahrenkarte** 	
34	Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 18.09.2023	Die schalltechnische Untersuchung der AKUS GmbH vom 06.02.2022, AZ.: BLP-22116901 wird den geplanten Vorhaben, hier Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00, zugrunde gelegt. Aus den Ergebnissen ist ersichtlich, dass das geplante Gebiet stark lärmvorbelastet ist. In Bezug des Anlagenlärms, wurde die Seidenstickerhalle sowie der nordwestlich angrenzende Verbrauchermarkt als Hauptemittenten identifiziert. Beide Emittenten und deren Lärmverhalten werden ab Anlage 9, Blatt 1 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Jedoch wird keine Gesamtbetrachtung aufgeführt. Dies ist entsprechend nachzureichen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der schalltechnisch kritische Betrieb der Seidenstickerhalle findet nachts in den Stunden nach 22:00 Uhr statt. Der kritische Nachtbetrieb des angrenzenden Verbrauchermarkts findet in den frühen Morgenstunden vor 6:00 Uhr im Bereich der Anlieferung statt. Da die ungünstigste Nachtstunde der Seidenstickerhalle und des Verbrauchermarkts zu verschiedenen Zeiten in der Nacht stattfinden, sind die Pegel nicht zu addieren.
35	Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 18.07.2023	In Anlage B unter „Allgemeine Ziele und Zwecke“ sollte unter Punkt 5.8 „Denkmalschutz“ der vorhandene Textbaustein durch den folgenden ausgetauscht werden: „Bau- und Bodendenkmalschutz Bau— und/oder Bodendenkmäler sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nichtbekannt. 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,	**Der Anregung wird gefolgt** ,der Inhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplan in verkürzter Form wiedergegeben, der Textbaustein wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		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 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)."	
36	Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion Verkehr, Schreiben vom 17.08.2023	Aus polizeilicher verkehrlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegten Planungen zum Plangebiet Bleichstraße / Am Stadtholz, gem. Bebauungsplan Nr. III / 3 / 90.00. Lediglich die Tiefgaragenzufahrt von der Bleichstraße aus wird kritisch gesehen, da der Abstand zu der Lichtsignalanlage der Kreuzung Bleichstraße / Am Stadtholz sehr gering erscheint. Da die aktuellen Fahrbahnmarkierungen nicht Teil von Bebauungsplänen sind, kann dies nicht abschließend beurteilt werden. Daher ergeht von hier der Hinweis, dass ein zu geringer Abstand zu verkehrlichen Folgeproblemen führen kann, zum Beispiel durch Rückstaus in den Kreuzungsbereich hier insbesondere auf die erste Fußgängerfurt oder eine vorgeschriebene Fahrtrichtung ausschließlich in Richtung Innenstadt bei der Tiefgaragenausfahrt.	**Es wird zur Kenntnis genommen**, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung besteht. **Der Kritik wird gefolgt.** Die Tiefgaragenzufahrt an der Bleichstraße entfällt zum Entwurf des Bebauungsplans. Zudem wird der Kreuzungsbereich als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten definiert.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
37	Bezirksregierung Detmold/Dez. 33B, Schreiben vom 11.08.2023	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 Bedenken. <u>Bedenken und Hinweise des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft)</u> Weil noch nicht geklärt ist, ob der überplante Bereich im Trenn- oder im Mischsystem entwässert werden soll, kann keine zustimmende Aussage im B-Planverfahren abgegeben werden. <u>Zusätzliche Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde)</u> Für die Bauleitplanung ist von der Stadt noch keine landesplanerische Anfrage gem. §34 LPlG NRW gestellt worden. Diese ist zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung auch bei Verfahren nach §13a BauGB zu stellen, soweit der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Das Ergebnis dieser auch bei Verfahren nach §13a BauGB erforderlichen landesplanerischen Anfrage ist vor Weiterführung der o.a. Bauleitplanung abzuwarten. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den sowohl der gültige Regionalplan GEP TA Oberbereich BI (2004) als auch der Entwurf des Regionalplanes OWL die B66n als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung darstellen. Sofern Straßen NRW im o.a. Bauleitplanverfahren der Stadt	**Es wird zur Kenntnis genommen,** dass Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. Die Bedenken können ausgeräumt werden, da das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden wird. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Nach Änderung des Landesplanungsgesetzes NRW vom 28.05.2024 kann gemäß § 34 (1) LPIG die Gemeinde bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans unter Vorlage erforderlicher Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde anfragen, welche Ziele der Raumordnung für den Planungsbereich bestehen. Eine zwingende Notwendigkeit der Anfrage ist somit nicht mehr gegeben, sodass das Bauleitplanverfahren auch ohne landesplanerische Anfrage weitergeführt werden kann. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Nr. III/3/90.00 ist die Anfrage am 02.05.2024 bereits vor der Gesetzesänderung gestellt worden. Mit Schreiben vom 08.07.2024 hat die Bezirksregierung Detmold vorgetragen, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen. **Es wird zur Kenntnis zur Kenntnis genommen,** dass aus bandinfrastruktureller Sicht keine regionalplanerischen Bedenken vorliegen, sofern der Landesbetrieb Straßenbau NRW keine Bedenken erhebt. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW ist

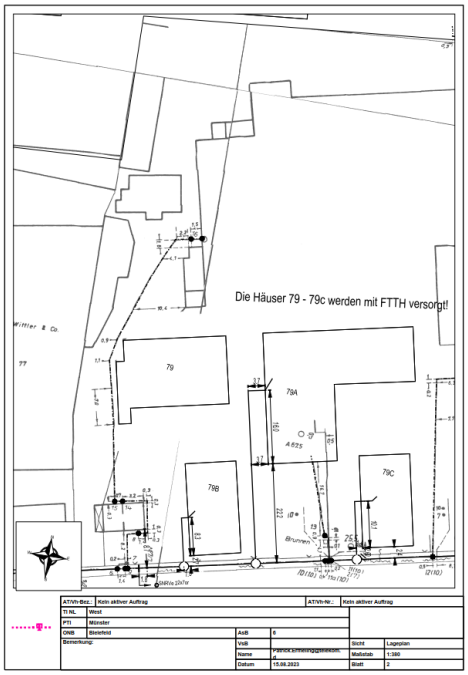
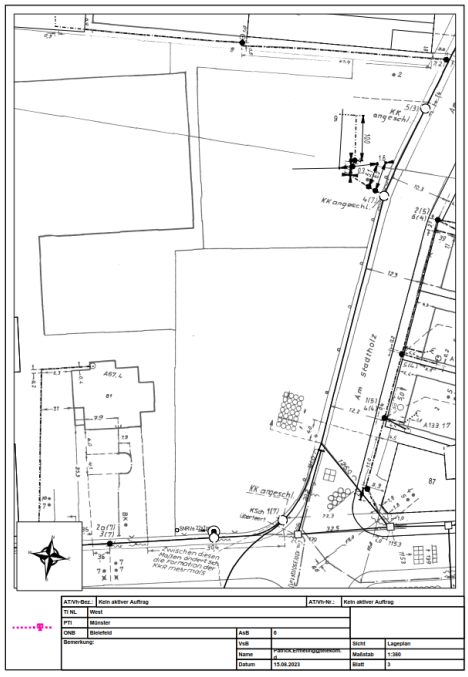
Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Bielefeld beteiligt wird und keine Bedenken erhebt, bestehen aus bandinfrastruktureller Sicht keine regionalplanerischen Bedenken.	im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten worden, es ist allerdings keine Stellungnahme eingegangen, weshalb nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen wird, dass keine Bedenken bestehen. Der Landesbetrieb wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.
	2. Schreiben vom 08.07.2024	Gegen die o. a. vorgelegte Bauleitplanung bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken. Meine regionalplanerische Stellungnahme zu dieser v. g. Bauleitplanung ergeht mit dem Hinweis, dass hiermit keine Entscheidung über ggfls. noch notwendige, bei der Bezirksregierung nachfolgend zu führende Verfahren getroffen ist. Ich bitte zusätzlich um Berücksichtigung der folgenden Hinweise: Das Oberverwaltungsgericht Münster hat mit Urteil vom 21. März 2024 den überwiegenden Teil der Festlegungen des 1. Änderungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan (LEP NRW) für unwirksam erklärt. Nach den bisher vorliegenden Informationen sind insbesondere auch die LEP-Ziele 2-3 (Siedlungsraum und Freiraum), 6-6.2 (Anforderungen für neue Standorte) und 2-4 (Entwicklung der Ortsteile im Freiraum) Gegenstand des Urteils. Welche konkreten Auswirkungen das Urteil des OVG auf die Landesplanung und im Weiteren auch auf die Regionalplanung haben wird, wird derzeit durch die Landesplanungsbehörde geprüft. Alle aktuellen Informationen hierzu können unter folgendem Link aufgerufen werden: https://landesplanung.nrw.de/. Bitte beachten Sie die aktuellen Entwicklungen insbesondere bei laufenden und bereits erfolgten Anfragen gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW. Für Fragen stehen Ihnen die bekannten Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen im Dezernat 32 gerne zur Verfügung. Ich weise ferner darauf hin, dass am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten ist. Danach werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß der Anlage „Länderübergreifender	**Es wird zur Kenntnis genommen,** dass keine raumordnerischen Bedenken bestehen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die benannten Ziele des LEP betreffen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 nicht.

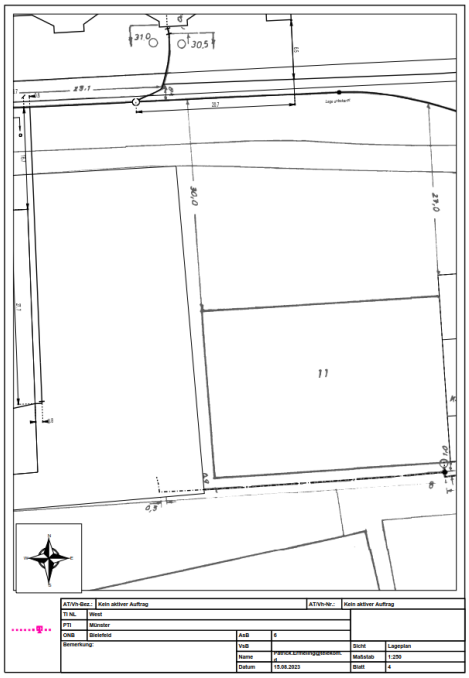
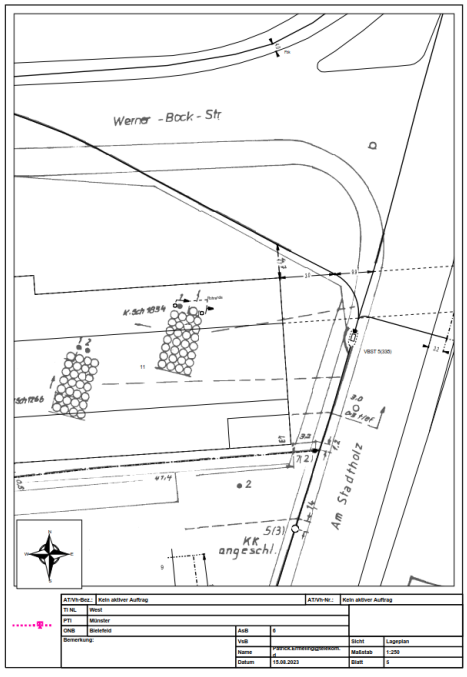
Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ zu dieser Verordnung als Raumordnungsplan festgelegt. Für die im Festlegungsteil dieser Anlage enthaltenen Ziele und Grundsätze der Rauordnung gelten die im ROG enthaltenen Bindungswirkungen sowie das Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB.	
38	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.08.2023	Gegen die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“, 33609 Bielefeld bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan 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: 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. Es sollen innerhalb des Baugebietes Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege (hier: private Straßenverkehrsflächen) gewidmet werden. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitte ich deshalb, die im vorgelegten Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Flächen festzusetzen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Bei den Anschlüssen der Telekom, handelt es sich überwiegend um Hausanschlüsse der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets. Der Lageplan wird zur Berücksichtigung in der Ausführungsplanung an den Vorhabenträger weitergeben, ggf. werden Verlegungen oder ein Rückbau von Leitungen zu Gebäuden, die bereits abgerissen worden sind, notwendig. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets kreuzt eine Leitung der Telekom die überbaubare Fläche des GE(N). Die Leitung wird als Hinweis in der Plankarte dargestellt. Bei Baumaßnahmen wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Planung der Telekommunikationsversorger erfolgt nachgelagert im Rahmen der Ausführungsplanung. Falls der Vorhabenträger die Verlegung von Telekommunikationslinien der Telekom oder anderer Anbieter beabsichtigt, sind privatrechtliche

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut erfolgen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."	Regelungen, wie z. B. die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch, vorzunehmen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.
		Im Baugebiet werden des Weiteren Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: ”Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Planung der Telekommunikationsversorger erfolgt nachgelagert im Rahmen der Ausführungsplanung. Falls der Vorhabenträger die Verlegung von Telekommunikationslinien der Telekom oder anderer Anbieter beabsichtigt, sind privatrechtliche Regelungen, wie z. B. die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch, vorzunehmen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Wahl des Anbieters der geplanten Telekommunikationsversorgung bleibt dem Vorhabenträger überlassen.

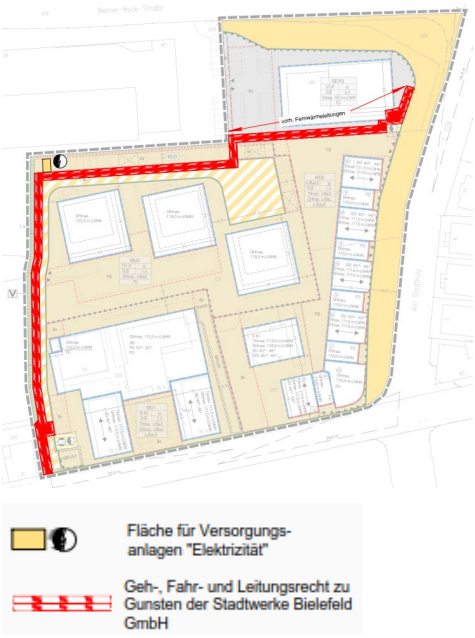
Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden." Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.	
		Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Eine oberirdische Verlegung, z. B. von Telekommunikationsanlagen, ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem aktuellen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum. Daher enthält der Bebauungsplan i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen sind. Die Festsetzung ist darüber hinaus mit dem Vorhabträger, der für die Erschließung des Plangebiets zuständig ist, abgestimmt.
		Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Ein konkreter Handlungsbedarf wird auf Ebene der Bauleitplanung nicht gesehen.
		Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen** und wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Ausführungsplanung weitergegeben. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. 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 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. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de Auszug der beigefügten Lagepläne: 	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen** und wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Ausführungsplanung weitergegeben. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen** und wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Ausführungsplanung weitergegeben. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		 	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		 	
39	Stadtwerke Bielefeld GmbH, 1. Schreiben vom 08.08.2023	Diese Belange [Red. Ergänzung: Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation] werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass weitere planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie und Wasserversorgung getroffen werden müssen.	**Es wird zur Kenntnis genommen,** dass eine Betroffenheit der Belange der Stadtwerke Bielefeld GmbH vorliegt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Hierzu regen wir an, den in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf durch Planzeichen und Gelbfärbung gekennzeichneten Standort gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - in der Größe von 3,00 x 5,00 m festzusetzen. Weiterhin regen wir an, auf die vorhandenen und geplanten Leitungstrassen, die wir in der Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt haben, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.	**Der Anregung wird gefolgt.** Mit Schreiben vom 07.05.2024 ist eine aktuelle Planung der Stadtwerke GmbH übermittelt worden, auf deren Grundlage die entsprechenden Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 und die Festsetzung von Betretungs-, Unterhaltungs- und Durchleitungsrechten erfolgt ist. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zum 2. Schreiben wird verwiesen.
		In diesem Zusammenhang verweisen wir bezüglich der Geh- Fahr- und Leitungsrechte für die Fernwärmeversorgungsleitungen auch auf unsere Stellungnahme vom 29.07.2014, Az.: NI-Wi, die wir Ihnen im Rahmen der damaligen Bauleitplanung gesendet haben.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung regen wir an, das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung	**Der Anregung wird gefolgt** und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Auszug des beigefügten Plans:  	
	2. Schreiben vom 07.05.2024	Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 8.08.2023 [...] teilen Ihnen mit, dass wir die Fernwärmeleitung -Vor- + Rücklauf- im Zuge des geplanten Neubaus neutrassieren werden. Wir beabsichtigen nunmehr die Fernwärmeleitung im Bereich der neuen westlichen Grenze, wie auch in dem beigefügten Plan durch rote Färbung dargestellt, zu verlegen. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass ein notwendiger U-Bogen in die vorhandene Fernwärmeleitung bezüglich der Dehnung der Fernwärmeleitung aufgrund der Änderung im vorderen westlichen Bereich eingebaut werden muss. Darüber hinaus haben wir in dem beigefügten Plan im Bereich der öffentlichen Fläche die Fernwärmeleitung und die Elt-Versorgungsleitungen als Führung von Versorgungsleitungen dargestellt und die vorhandene Netzstation, wie besprochen, eingetragen. Abschließend bitten wir um entsprechende Berücksichtigung unserer Planeinträge. Auszug des beigefügten Plans:	**Der Anregung wird gefolgt**. Es erfolgt die Festsetzung eines Leitungs-Betretungs- und Unterhaltungsrechts gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung im Bereich der vorhandenen und geplanten Leitungstrassen sowie die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		 	
40	moBiel GmbH, Schreiben vom 10.08.2023	Wir bedanken uns für die bereits gute Beschreibung des ÖPNV-Angebotes im Kapitel „Verkehr und Erschließung, Öffentlicher Personennahverkehr“ und von unserer Seite bestehen keine Bedenken oder Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und Erstaufstellung des Bebauungsplans. moBiel begrüßt die städtebauliche Nachverdichtung durch die Errichtung eines neuen Wohnbauprojektes mit Anschluss an vorhandene Strukturen. Bitte korrigieren und ergänzen Sie im Kapitel 5.3 „Verkehr und Erschließung“ auf S. 15 folgenden Absatz mit den in kursiver Schrift und in gelb]gekennzeichneten Wörtern/ Sätzen [Red. Anm.: Hier in Grau gekennzeichnet.]. Es handelt sich lediglich um ergänzende Angaben zu dem Angebot der Buslinien 23/24/25/26/N4: „Das Plangebiet ist durch die heutige Busverbindung Werner-Bock-Str. – Am Stadtholz – Bleichstraße mit den Haltestellen Flachsstraße und Seidensticker Halle gut an das ÖPNV-Netz angebunden. *Die Haltestellen Seidensticker Straße und Flachsstraße werden von der Linie 24 Montag bis*	**Es wird zur Kenntnis genommen,** dass keine Bedenken oder Einwände gegen die Planung bestehen und die städtebauliche Nachverdichtung begrüßt wird. **Der Anregung wird gefolgt.** Die Ergänzungen werden entsprechend in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Freitag tagesüber im 20 Minuten Takt bedient. Samstags sowie Sonn- und Feiertags werden tagesüber Fahrten im 30 Minuten Takt angeboten. Von den Linien 25 und 26 werden die oben genannten Haltestellen Montag bis Freitag in einem überlagerten 10 Minuten Takt, sowie in den späten Abendstunden von der Linie 26 im 30 Minuten Takt bedient. Am Samstag besteht im Frühverkehr ein überlagerter 15 Minuten Takt, tagesüber ein überlagerter 10 Minuten Takt sowie in die Abendstunden ein 15 Minuten Takt der Linie 26. *Am Sonntag verkehrt die Linie 26 im 15 Minuten Takt. An der Haltestelle Seidensticker Halle wird das Angebot zusätzlich von der Linie 23 ergänzt, welche Montag bis Freitag und tagesüber am Samstag im 30 Minuten Takt verkehrt, sowie am Samstag im Frühverkehr und am Sonntag im 60 Minuten Takt.* In den Nächten Freitag/Samstag, Samstag/Sonntag und vor Feiertagen liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der *Linie* N4 (Haltestelle Carl-Severing-Schulen). *Die Nachtbuslinie N4 bietet an diesen Tagen ein ergänzendes Verkehrsangebot mit Frühverkehr an.* Für die Zukunft wird ein Anschluss des Gebietes an das Stadtbahnnetz oder der Ausbau hochwertiger Bussysteme überprüft. Um letzteres in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, ist nach Vorgabe des Fachamtes die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im nördlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplans zur möglichen Erweiterung der vorhandenen Verkehrsflächen notwendig.“ Bezüglich der Freihaltung einer ÖPNV-Trasse schließen wir uns der Stellungnahme des Amtes für Verkehr an: *„Die Freihaltung einer ÖPNV-Trasse entlang der Straße Am Stadtholz sowie der Werner-Bock-Straße ist grundsätzlich zu begrüßen. Problematisch stellen sich jedoch die geplanten Tiefgaragenzufahrten entlang der Straße Am Stadtholz dar.* *Um einen störungsfreien Fahrtablauf einer möglicherweise zukünftig verkehrenden Stadtbahn sicherzustellen (vgl. RASt 06, 6.1.10.1, Seite 95) ist eine gebündelte Führung über die Gleise erforderlich (keine einzelnen Zufahrten). Zusätzlich wäre eine*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Nach aktuellem Kenntnisstand steht noch nicht fest, ob die Vorhaltfläche für die Mobilitätstrasse langfristig für einen Ausbau der Stadtbahn oder ggf. durch Busspuren o.Ä. genutzt werden soll. Die Kfz-Verkehre für das MU2 werden über zwei Zufahrten an der Straße Am Stadtholz zur Erschließung der Tiefgarage gebündelt. Inwieweit eine signaltechnische Sicherung der

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		signaltechnische Sicherung der Querungsstelle erforderlich. Die im Gestaltungs- bzw. Nutzungsplan eingezeichnete Tiefgaragenzufahrt gegenüber Haus Nummer 6 erscheint zudem baulich nicht umsetzbar, da die erforderliche Rampe nicht im Bereich der freigehaltenen Trasse realisiert werden kann. Die Trasse ist von jeglicher fester Bebauung freizuhalten. *Zusätzlich wäre aufgrund der nötigen Signalisierung eine Rechtsabbiegespur in der Straße Am Stadtholz erforderlich.* *Aufgrund der komplexen Signalisierungs-Situation erscheint es fraglich, ob alle Abbiegebeziehungen ermöglicht werden könnten oder ob die Zufahrt nur nach dem Prinzip rechts-rein-rechts-raus möglich wäre.* *Eine rückwärtige Erschließung über die Privatwege mit Anschluss an die Bleichstraße wäre in jedem Fall zu bevorzugen."*	Querungsstellen erforderlich wird, ist im Rahmen der Umsetzung der Mobilitätstrasse nach Vorlage konkreter Planunterlagen zu prüfen. Die Ausgestaltung der Rampe/Zufahrt in die Tiefgarage unter Berücksichtigung der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen. Mögliche Lösungen können z. B. auch ein Autoaufzug o. Ä. sein Die Zufahrten sind zusätzlich im Rahmen eines Verkehrsgutachtens betrachtet worden, mit dem Ergebnis, dass für den Fall, dass eine Stadtbahnlinie über die Werner-Bock-Straße in Richtung Am Stadtholz geführt wird, die Straßenräume der Werner-Bock-Straße und der Straße Am Stadtholz umzugestalten sind. Die Erschließung des Plangebiets über die vorgesehenen Anschlüsse ist dennoch gesichert, ggf. sind die Fahrbeziehungen auf die Beziehungen „rechts rein und rechts raus" zu beschränken. Eine rückwärtige Erschließung durch das MU3 über den privaten Erschließungsweg mit Anbindung an die Planstraße ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit des Flurstücks 233, Flur 75, Gemarkung Bielefeld, nicht möglich. Für die Erschließung des südlichen Teils der Tiefgarage wäre die Führung der Verkehre unmittelbar am geplanten östlichen Gebäude des MU3 notwendig und würde die geplanten Außenwohnbereiche im MU3 und im MU2 stark beeinträchtigen.
41	IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 31.07.2023	Die Stadt beabsichtigt die 2014 begonnene Planung des Bereiches Bleichstraße / Ecke Am Stadtholz wieder aufzunehmen. Aufgrund der Randlage im bisherigen GIB sowie umliegender Wohnbebauung ist die Fläche nur schwer entwickelbar. Nach Rücksprache im Jahr 2022 werden nun große Teile des Plangebietes als Urbanes Gebiet festgesetzt. Die planerische Festsetzung ist aus unserer Sicht sinnvoll und	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**. Die genannten Nutzungen sind im urbanen Gebiet grundsätzlich zulässig, eine Nutzungsgliederung des urbanen Gebiets erfolgt nicht.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		nachvollziehbar. Als relativ neue Baugebietskategorie gibt es noch wenig praktische Erfahrung mit urbanen Gebieten. Zum Teil stehen sie durch ihre Freiheit in Bezug auf den Anteil von Wohnen und Wirtschaft im Ruf ein „lautes Wohngebiet“ darzustellen. Wir empfehlen der Stadt deshalb für die weitere Planung darauf zu achten, einen möglichst hohen Anteil an wirtschaftlichen Nutzungen (z. B. in Form von Dienstleistungen verschiedener Art) im Urbanen Gebiet zu ermöglichen. Die Nachfrage nach Büroräumen in Kombination mit verschiedenen Nutzungen wie Laboren oder Praxisräumen ist in Bielefeld weiterhin hoch. Die Leerstände sind gering und die gewerblichen Mieten in diesem Segment sehr stabil. Somit gehen wir davon aus, dass sich im Plangebiet vielfältige Dienstleistungen die mit dem Umfeld verträglich sind etablieren lassen. Bitte beziehen Sie uns auch im weiteren Planverfahren mit ein.	Der Anregung wird gefolgt. Die IHK Ostwestfalen wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.
42	LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 28.07.2023	mit dem im Plan enthaltenen Hinweis auf die Meldepflicht von neu entdeckten Bodendenkmälern sind die Belange der Bodendenkmalpflege bereits bei der Planung hinreichend berücksichtigt werden. Wir bitten jedoch, den in der Begründung und in der Planzeichnung enthaltenen Hinweis zum Verhalten bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Funden oder Befunden, durch den folgenden aktuellen Hinweis zu ersetzen. „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	**Es wird zur Kenntnis genommen,** dass die Belange der Bodendenkmalpflege hinreichend berücksichtigt worden sind. **Der Anregung wird gefolgt** und der Textbaustein in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ersetzt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@l.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn 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)."	

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

43 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O (ohne Stellungnahme)
44 - Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung OWL (ohne Stellungnahme)
45 - Vodafone NRW GmbH (Schreiben vom 03.08.2023)
46 - BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH (ohne Stellungnahme)
47 - Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster (ohne Stellungnahme)
48 - PLEdoc GmbH, GasLINE (Schreiben vom 06.07.2023)
49 - PLEdoc GmbH, OGE (Schreiben vom 06.07.2023)
50 - GASCADE Gastransport GmbH (ohne Stellungnahme)
51 - Gasunie Deutschland (ohne Stellungnahme)
52 - Avacon Netz AG (Schreiben vom 06.07.2023)
53 - TenneT TSO GmbH (ohne Stellungnahme)
54 - Amprion GmbH (ohne Stellungnahme)
55 - Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld (ohne Stellungnahme)
56 - LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (ohne Stellungnahme)
57 - Geologischer Dienst NRW (ohne Stellungnahme)
58 - Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V. (ohne Stellungnahme)
59 - Bezirksverband Bielefeld und Kreis Gütersloh der Kleingärtner e.V. (ohne Stellungnahme)
60 - Historischer Verein für die ein für die Grafschaft Ravensberg e. V. (ohne Stellungnahme)

3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG ZUM VORENTWURF

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung wie vorliegend unter den Punkten 1./2. dargelegt berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden die Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und abgewogen. Die Plankonzeption (Vorentwurf des Bebauungsplans) wurde zum Entwurf überarbeitet.

ÜBERSICHT DER WESENTLICHEN ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN ZUM ENTWURF

Planzeichnung

- Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche in von Bebauung freizuhaltende Flächen
- Ergänzung von Geh-, Fahr-, Leitungs-, Betretungs-, und Unterhaltungsrechten
- Anpassung der überbaubaren Flächen im GE(N) sowie im nördlichen und südlichen Bereich des MU2
- Verschiebung der geplanten Trafostation im Bereich der Straße Am Stadtholz
- Ergänzung Trafostation im Bereich MU3
- Ergänzung der Abgrenzung Teilflächen 6, 7 und 9 mit Restbelastungen
- Erhalt von Bäumen im südlichen Bereich des MU3
- Anpassung der Festsetzung von Stellplatzanlagen, Carports und Tiefgaragen im MU1 und MU3
- Darstellung der unverbindlichen (geplanten) Geländehöhen in Meter über NHN (nicht eingemessen)
- Ergänzung Ausschluss von Fassadenöffnungen schutzbedürftiger Räume nach TA Lärm
- Ergänzung Lärmpegelbereich für das 7. OG
- Wegfall der Zufahrt im südlichen Kreuzungsbereich an der Bleichstraße
- Ergänzung Zufahrt im Norden an der Werner-Bock-Straße
- Anpassung Bereich ohne Ein- und Ausfahrten in Kreuzungsbereichen
- Verschiebung der Abgrenzung des MU1 und MU2, Bestandsgebäude Bleichstraße 81 wird dem MU1 zugeordnet
- Anpassung Zahl der Vollgeschosse
- Ergänzung Mindesthöhe im GE(N)

Textliche Festsetzungen

- Anpassung unzulässiger Nutzungen im urbanen Gebiet
- Anpassung unzulässiger Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet
- Wegfall Regelungen zur Grundflächenzahl
- Anpassung Zahl der Vollgeschosse
- Umstellung Gesamthöhe auf Gebäudehöhe und damit einhergehende Wegfall von Ausnahmeregelungen
- Anpassung Bauweise im GE(N)
- Wegfall Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche für Balkone
- Anpassung Überschreitung von Terrassenüberdachungen
- Ergänzung von Bebauung freizuhaltende Fläche
- Anpassung der Festsetzung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Anpassung der Stellplatzbegrünung
- Anpassung der Dachbegrünung
- Ergänzung Erhalt von Einzelbäumen
- Wegfall textliche Festsetzung zur Errichtung von Solaranlagen

- Ergänzung Vorkehrungen zu Schutz vor Gewerbelärm
- Ergänzung Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
- Ergänzung örtliche Bauvorschrift zur Befestigung von Stellplätzen

Begründung

- Aktualisierung Baulandstrategie und geförderter Mietwohnungsbau
- Aktualisierung Regionalplan OWL
- Ergänzung Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Aktualisierung Planungsziele
- Aktualisierung städtebauliches Konzept
- Aktualisierung Art der baulichen Nutzung
- Aktualisierung Maß der baulichen Nutzung
- Aktualisierung Verkehr und Erschließung
- Ergänzung Verkehrsuntersuchung
- Begründung von Bebauung freizuhaltender Fläche
- Ergänzung Informationen zur Vorhaltefläche Mobilitätstrasse
- Ergänzungen zum Immissionsschutz
- Aktualisierung Kita- und Schulplätze
- Aktualisierung Spielflächenbedarf
- Ergänzung Details zur technischen Erschließung, Schmutz- und Regenwasserbeseitigung und zum Starkregen
- Aktualisierung Denkmalschutz
- Ergänzung Erhalt von Bäumen
- Ergänzung Begründung zu Stellplätzen und ihren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Ergänzung artenschutzfachliche Stellungnahme
- Ergänzung Bodenmanagementkonzept
- Aktualisierung Kampfmittelbelastung
- Ergänzung Klimaschutz und Klimaanpassung
- Aktualisierung Bodenordnung
- Aktualisierung Flächenbilanz
- Aktualisierung Verfahrensart und Verfahrensablauf