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

AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG ZUM ENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2025 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 20.02.2025 – den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 und die die Berichtigung des Flächennutzungsplanes sowie zur zusätzlichen Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst. Die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB und die zusätzlich erfolgte öffentliche Auslegung wurden vom 03.04.2025 bis zum 05.05.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte vom 01.04.2025 bis zum 13.05.2025.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

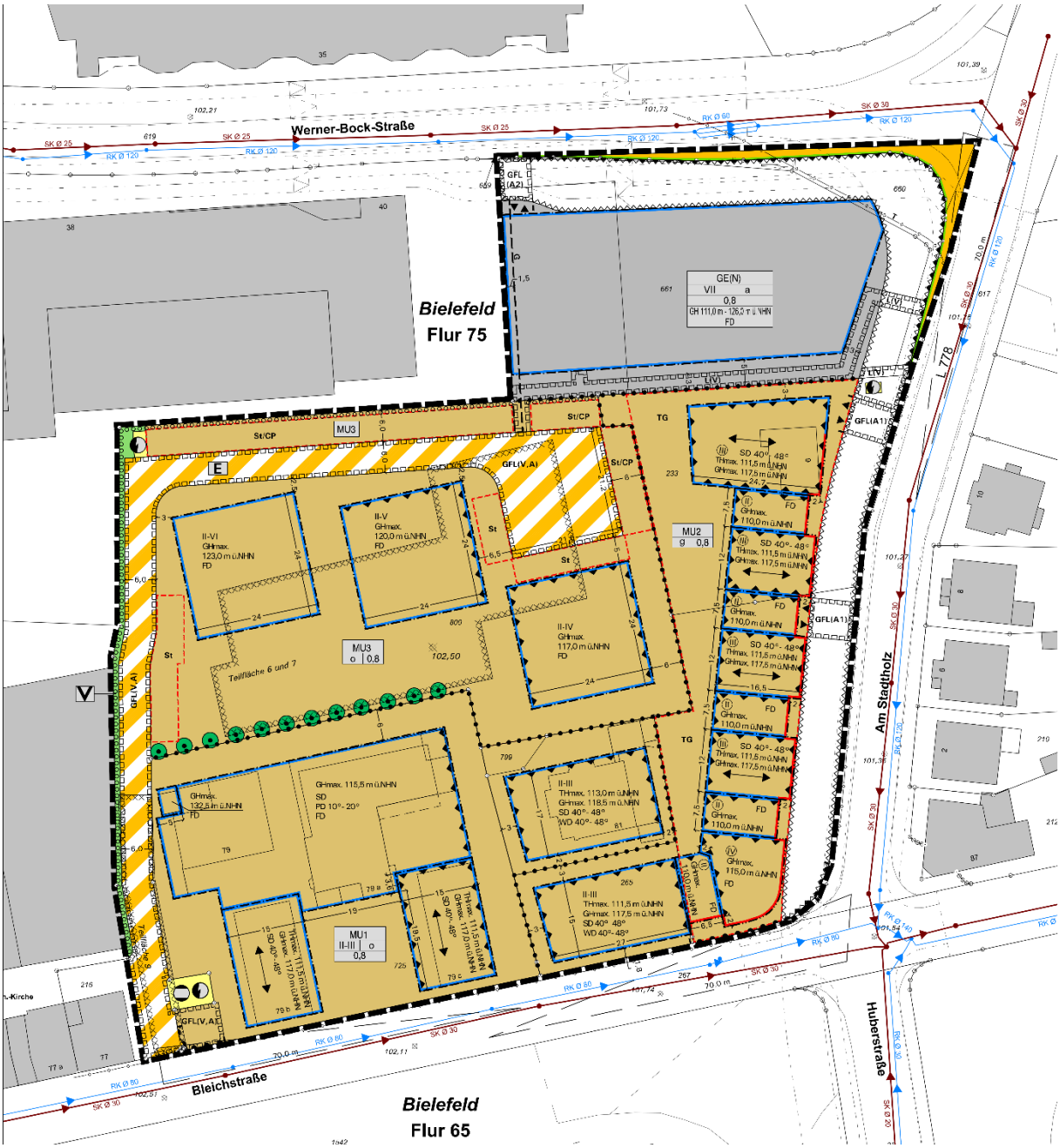
1. Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB,

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB,

3. Übersicht der redaktionellen Ergänzungen und Änderungen nach der Veröffentlichung im Internet.

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden Entwurf des Bebauungsplanes:

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (ohne Maßstab)
Stand: Januar 2025



Beikarte „Lärmpegelbereiche" zur textlichen Festsetzung 9.1
Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm

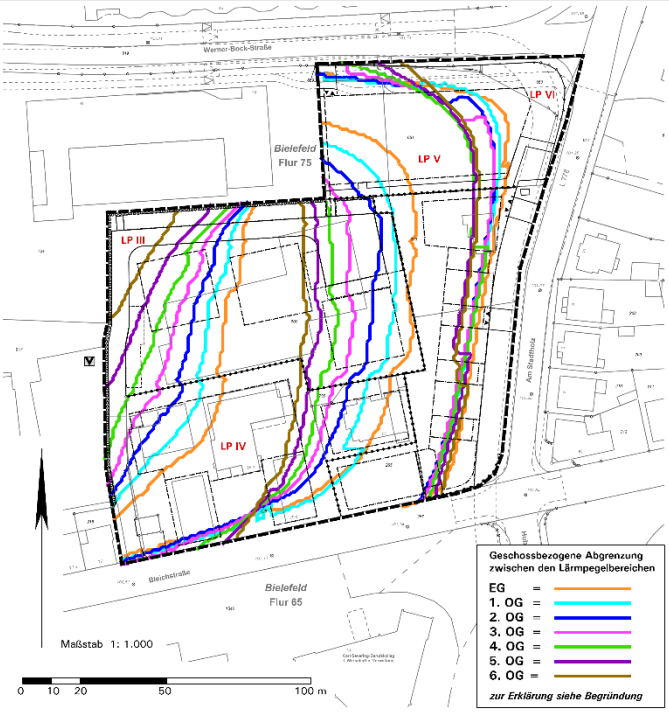
Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße / Ecke Am Stadtholz" der Stadt Bielefeld, Akus GmbH, 06.02.2023

Hinweis zur textlichen Festsetzung 9.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm

Spalte	1	2
Zeile	**Lärmpegelbereich**	**Maßgeblicher Außenlärmpegel** L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80[a]

[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel
Quelle: Tabelle 7, DIN 4109 Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO), siehe textliche Festsetzung 1.1
(Die Teilbauflächen in den urbanen Gebieten unterscheiden sich in dem Maß der baulichen Nutzung und in den Gestaltungsregelungen.)

GE(N) — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung 1.2

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl, Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.1

THmax. ... m ü.NHN — Traufhöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.2

GHmax. ... m ü.NHN — Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.2

GH ... m - ... m ü.NHN — Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), als Mindest- und Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.2

VII — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

II-III — Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung 3.1

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze, siehe textliche Festsetzung 3.2

Baulinie

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

Von Bebauung freizuhaltende Fläche
(§ 9 Absatz 1 Nummer 10 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO)

Vorhalteflächen Mobilitätstrasse, siehe textliche Festsetzung 4.1

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

St — Flächen für ebenerdige Stellplätze, siehe textliche Festsetzung 5.1

St/CP — Flächen für ebenerdige Stellplätze und Carports, siehe textliche Festsetzung 5.1

TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen , siehe textliche Festsetzung 5.2

Verkehrsflächen und Sichtfelder
(§ 9 Absatz 1 Nummern 10, 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO), siehe textliche Festsetzung 1.1
(Die Teilbauflächen in den urbanen Gebieten unterscheiden sich in dem Maß der baulichen Nutzung und in den Gestaltungsregelungen.)

GE(N) — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung 1.2

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl, Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.1

THmax. ... m ü.NHN — Traufhöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.2

GHmax. ... m ü.NHN — Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.2

GH ... m - ... m ü.NHN — Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), als Mindest- und Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.2

VII — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

II-III — Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß

Ⅱ — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung 3.1

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze, siehe textliche Festsetzung 3.2

Baulinie

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

Von Bebauung freizuhaltende Fläche
(§ 9 Absatz 1 Nummer 10 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO)

Vorhalteflächen Mobilitätstrasse, siehe textliche Festsetzung 4.1

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

St — Flächen für ebenerdige Stellplätze, siehe textliche Festsetzung 5.1

St/CP — Flächen für ebenerdige Stellplätze und Carports, siehe textliche Festsetzung 5.1

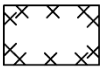
TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen , siehe textliche Festsetzung 5.2

Verkehrsflächen und Sichtfelder
(§ 9 Absatz 1 Nummern 10, 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Absatz 2 Nummer 1 und 2 BauGB)



Teilflächen 6, 7 und 9 mit Restbelastungen, siehe textliche Festsetzung 10.1

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Absatz 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)

Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0 m

Örtliche Bauvorschriften
(§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:

FD - Flachdach, maximal 5° Dachneigung

SD - Satteldach

WD - Walmdach

PD - Pultdach

40°- 48° Zulässige Dachneigung, hier z. B. mindestens 40° bis maximal 48°

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

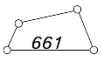
Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen:



- vorhandene Bebauung mit Hausnummer

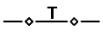
Flur 75

- Flurbezeichnung und Flurnummer



- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Leitungstrassen, Bestand (unverbindlich):



- Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, Bestand
(Lage nicht eingemessen, bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen)

- Entwässerungseinrichtungen, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb, 08/2023):

Schmutzwasserkanal



Regenwasserkanal

Planerische Darstellungen und Hinweise:



- Geländehöhen (nicht eingemessen) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)



- Geplante Geländehöhe in Meter über NHN (unverbindlich)



- Stadtbahnlinie nach Heepen Variante 12 (unverbindlich), Planverfasser: moBiel GmbH - VN Grundsatz- und Netzplanung, Stand: Januar 2014

1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sind seitens der Öffentlichkeit keine Äußerungen zur Planung vorgebracht worden.

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

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu Bebauungsplanentwurf Äußerungen vorgebracht worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Die laufende Nummerierung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste.

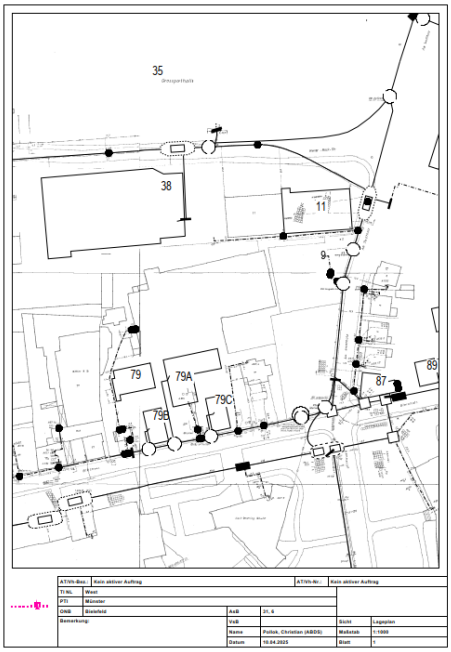
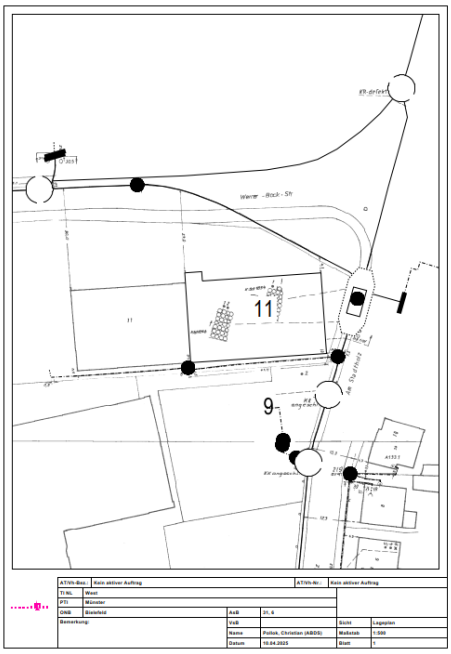
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
1.4 **UMWELTAMT – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE** 11.07.2025	Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu der Planung.	**Es wird zur Kenntnis genommen,** dass aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken bestehen.
1.4 **UMWELTAMT – UNTERE WASSERBEHÖRDE** 11.07.2025	**Grundwasserschutz/WSG, Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz** Unter Berücksichtigung des vorliegenden Bodenmanagementkonzeptes des Gutachterbüros Denker Umwelt vom 17.12.2024 bestehen keine Bedenken. **Gewässerökologie** Nicht betroffen **Hochwasserschutz** Nicht betroffen **Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG** Die Einleitungsstelle E 6/64, über die das Plangebiet entwässert, wird zukünftig über eine Ordnungsverfügung nur noch geduldet – zur Regenwasserrückhaltung sind bauliche Maßnahmen an Stauteich II und III umzusetzen, zur Regenklärung ist eine Optimierung der Abwasserbehandlung im Stauteich I erforderlich, um eine erlaubnisfähige Einleitsituation wiederherzustellen. Wir bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen TöB-Beteiligung (02/2023) dargelegt, sind die Angaben zur entwässerungstechnischen Erschließung im Hinblick auf das Niederschlagswasser zu konkretisieren - im Einzelnen sind folgende Ergänzungen erforderlich: ➢ Bemessung der Verringerung der Einleitungsmengen durch die Festsetzung der Dachbegrünung ➢ Konkrete Aussagen zur Versickerung (entweder Ausschluss der Versickerungsmöglichkeit aufgrund der gegebenen Verhältnisse oder Festsetzung von Flächen) ➢ Überflutungsnachweis und Aussa-	**Es wird zur Kenntnis genommen,** dass unter Berücksichtigung des vorliegenden Bodenmanagementkonzepts keine Bedenken bestehen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen** und die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert. Wie bereits in der Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung dargelegt, werden die Ableitungsmengen des Plangebiets 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. Ein Entwässerungskonzept inkl. Überflutungsnachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt. Auf Ebene der Bauleitplanung sind derzeit keine städtebaulichen Gründe zur Festsetzung von Regenrückhalteflächen ersichtlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren erfolgt die Beteiligung des unteren Wasserbehörde.

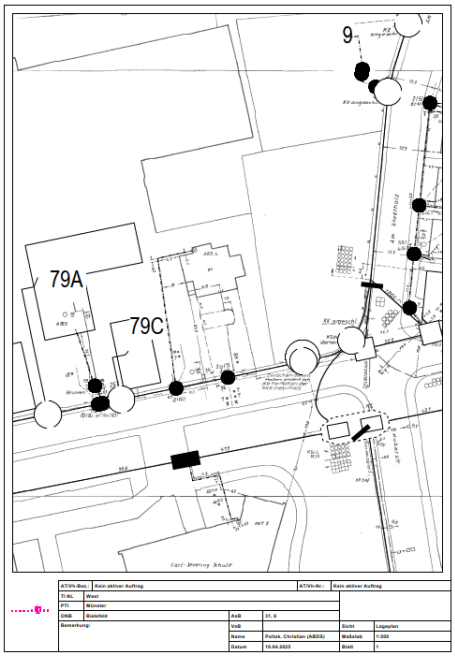
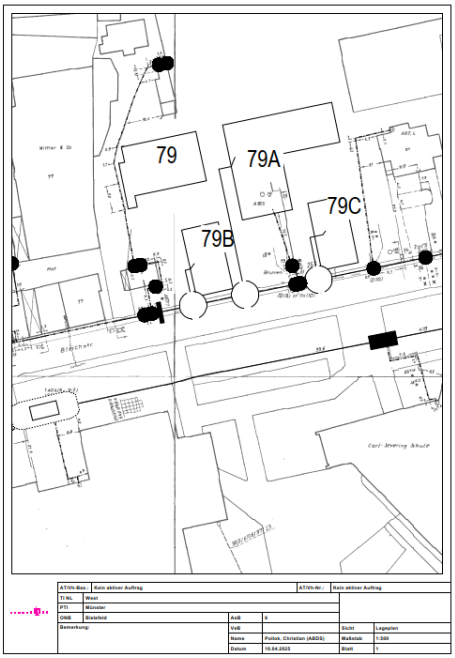
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	gen zur Ausgestaltung der Geländehöhen, falls Änderungen vorgesehen sind - Maßnahmen im Plangebiet dürfen die Abflussverhältnisse für die angrenzenden Gebiete nicht verschärfen ➢ ggf. Festsetzung von Notwasserwegen Die Angaben zur entwässerungstechnischen Erschließung sind um die genannten Punkte zu ergänzen. Seitens der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorliegen eines abgestimmten Entwässerungskonzeptes eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	
1.4 **UMWELTAMT – UNTERE IMMISSIONS-SCHUTZBEHÖRDE** 11.07.2025	In der schalltechnischen Untersuchung werden die Seidenstickerhalle sowie der südlich angrenzende Verbrauchermarkt (Aldi-Markt) zwar als wesentliche Lärmquellen benannt und in Teilen dargestellt (vgl. Anlage 9, Blatt 1 ff.), jedoch fehlt eine zusammenfassende Gesamtbetrachtung der von beiden Emittenten ausgehenden Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet. Zur vollständigen Beurteilung der Lärmsituation ist eine integrierte, flächenbezogene Gesamtbetrachtung der beiden Hauptemittenten erforderlich. Diese ist bitte entsprechend nachzureichen.	Wie bereits in der Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung dargelegt, **wird der Anregung 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.
1.17 **UNTERE DENKMALBEHÖRDE** 08.04.2025	Nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde zur Kenntnisnahme und weiteren Berücksichtigung: Vielen Dank für die erneute Beteiligung nach Entwurfsbeschluss. Die Belange des Denkmalschutzes wurden bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschusses berücksichtigt.	**Es wird zur Kenntnis genommen**, dass die Belange des Denkmalschutzes bereits berücksichtigt worden sind.
2.7 a **BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD** 16.04.2025	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.	**Es wird zur Kenntnis genommen**, dass keine Bedenken bestehen.

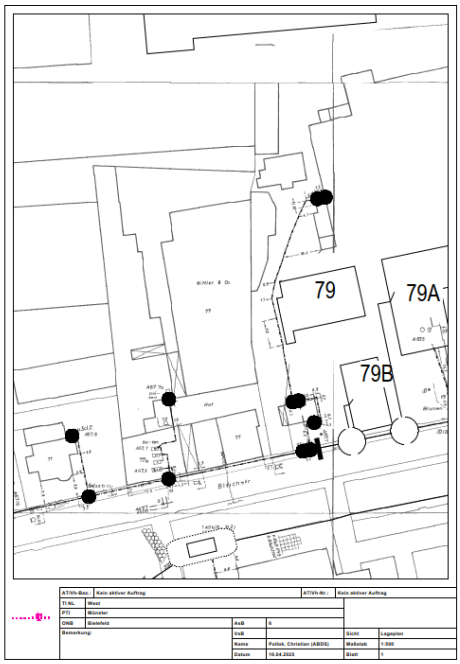
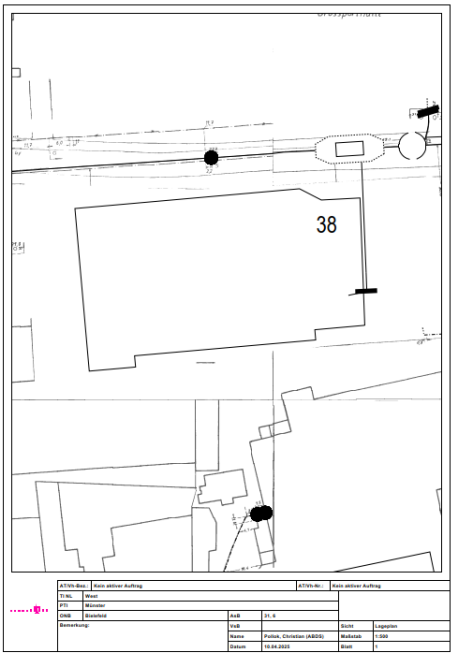
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde) Ansprechpartner: Herr Hauptfleisch, Tel.: 05231 71-3220 Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den der gültige Regionalplan OWL die B66n als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung darstellt. Sofern Straßen NRW im Bauleitplanverfahren durch die Stadt Bielefeld beteiligt wird und keine Bedenken erhebt, bestehen aus bandinfrastruktureller Sicht keine regionalplanerischen Bedenken.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Landesbetrieb Straßenbau NRW ist gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt worden, es sind keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 geäußert worden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bandinfrastruktureller Sicht somit keine regionalplanerischen Bedenken bestehen.
2.10 a **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, PTI 15** 10.04.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/ Ecke Am Stadtholz" bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen	**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

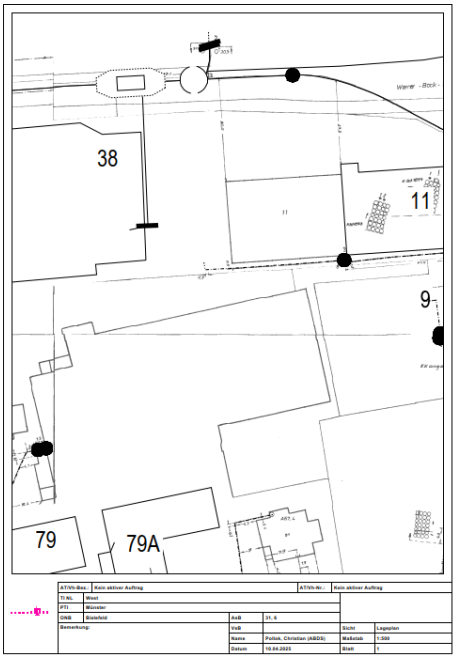
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine 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 und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.” Es sollen innerhalb des Baugebietes Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege (Private Verkehrsflächen) gewidmet werden. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikations-	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. **Auch dieser Anregung wird auf den bereits o. g. Gründen nicht gefolgt.** Die Wahl des Anbieters der geplanten Telekommunikationsversorgung bleibt dem Vorhabenträger überlassen und wird nicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	versorgung 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. Diese Kennzeichnung alleine 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." **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.**	
	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, 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.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen** und wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Ausführungsplanung weitergegeben. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.
	Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de.	**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	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	 	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	 	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	 	

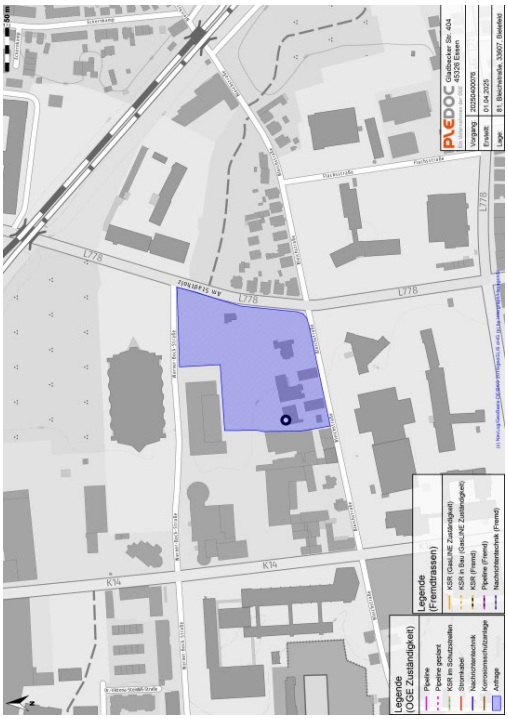
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		
2.11 **VODAFONE WEST GMBH** 02.05.2025	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.04.2025. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. **Bitte beachten Sie:**	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen** und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Ausführungsplanung weitergegeben. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. *[Red. Hinweis: Der Stellungnahme sind Anlagen beigefügt. Hierbei handelt es sich um allgemeine Kabelschutzanweisungen, Planauskunft-Datenschutz und Nutzungsbedingungen. Diese werden aufgrund ihres Umfangs und des fehlenden konkreten Planbezugs an dieser Stelle nicht wiedergegeben, sondern sind in der Originalstellungnahme einsehbar.]*	
2.12 **STADTWERKE BIELEFELD GMBH** 15.05.2025	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	**Es wird zur Kenntnis genommen,** dass keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden, da die Belange der Stadtwerke Bielefeld GmbH von der vorliegenden Planung in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
2.13 **MOBIEL GMBH** 07.05.2025	Wir bedanken uns für die Übernahme unserer Anregungen zur Beschreibung des aktuellen ÖPNV-Angebotes aus August 2023. Bitte ergänzen Sie die kursiv geschriebenen Wörter/Sätze in Bezug auf die aktuelle ÖPNV-Anbindung in Anlage 3 – 24/25: Das Plangebiet ist durch die heutige Busverbindung Werner-Bock-Str. – Am Stadtholz – Bleichstraße mit den Haltestellen Flachsstraße und Seidenstickerhalle gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestellen Seidenstickerhalle und Flachsstraße werden von der Linie 24 Montag bis Freitag tagesüber im 20-Minutentakt bedient. Samstags werden tagesüber Fahrten im 30-Minutentakt angeboten sowie an Sonn- und Feiertagen im 60-Minutentakt. Die Linie 24 verkehrt auf der Achse Sieker-Lohbreite-Jahnplatz-Tierpark-Kirchdornberg-Dornberg. Die Linie 25 verkehrt ebenfalls von den o.g. Haltestellen und dies auf der Relation Baumheide-Eckendorfer Straße-Bleichstraße-Jahnplatz-Am Brodhagen-Dürerstraße; während die Linie 26 die Relation Heepen-Radrennbahn-Bleichstraße-Jahnplatz-Am Brodhagen-Dürerstraße bedient. Die beiden Linien verkehren Montag bis Samstag in einem überlagerten 10-Minutentakt, in den Tagesrandlagen am Morgen und Abend im 15-Minutentakt sowie in den späteren Abendstunden von der Linie 26 im 30 Minuten Takt. An Sonntag- und Feiertagen verkehrt die Linie 26 bis in die späteren Abendstunden im 15-Minutentakt und anschließend im 30-Minutentakt. An der Haltestelle Seidenstickerhalle wird das Angebot zusätzlich von der Linie 23 ergänzt. Die Linie 23 bedient die Relation Radrennbahn-Petristraße-Lenkwert-Jahnplatz und dies Montag bis Samstag tagsüber im 30-Minutentakt, sowie am Samstag im Frühverkehr und am Sonntag- und Feiertag tagsüber im 60-Minutentakt. In den Nächten Freitag/Samstag, Samstag/Sonntag und vor Feiertagen liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der Linie N4 (Haltestelle Carl-Severing-Schulen), die auf der Relation Jahnplatz-Heepen-Altenhagen-Milse-Heepen-Jahnplatz verkehrt. Die Nachtbuslinie N4 bietet zu diesen Zeiten ein ergänzendes Verkehrsangebot mit Frühverkehr an. Für die Zukunft wird ein	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Informationen zur ÖPNV-Anbindung werden in der Begründung aktualisiert.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	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. Weiterhin begrüßen wir die Berücksichtigung und Freihaltung der Stadtbahntrassen sowie die Erläuterung zu den verschiedenen Gutachten hierfür. Zudem sehen wir es positiv, dass die Kfz-Verkehre gebündelt werden. Weiterhin ist uns in Ihrer Stellungnahme aufgefallen, dass Sie unseren Punkt bzgl. der „rechts rein und rechts raus“ Fahrbeziehung aus der letzten Stellungnahme berücksichtigen. Sie erwähnen, dass die Ausgestaltung der Rampe/Zufahrt in die Tiefgarage unter Berücksichtigung der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhaltenden Fläche auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen ist: Dies nehmen wir zur Kenntnis und würden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens z.B. einen Autoaufzug empfehlen. Ferner schreiben Sie, dass die rückwärtige Erschließung durch das MU3 über den privaten Erschließungsweg mit Anbindung an die Planstraße aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit des Flurstücks 233, Flur 75, Gemarkung Bielefeld nicht möglich ist: Wir bitten Sie, hier den Flächenerwerb zu prüfen, um eine rückwärtige Erschließung zu ermöglichen. Wir bedanken uns für die Übernahme unserer Ergänzungen im Voraus.	**Es wird zur Kenntnis genommen,** dass die Freihaltung der Mobilitätstrasse begrüßt wird. Die positive Bewertung der Bündelung der Kfz-Verkehre wird **zur Kenntnis genommen.** Die Empfehlung **wird zur Kenntnis genommen** und an den Vorhabenträger zur Prüfung im Baugenehmigungsverfahren weitergegeben. In der Vergangenheit hat bereits eine intensive Prüfung des Flächenerwerbs zur Gesamtentwicklung des Plangebiets stattgefunden. Ein Flächenerwerb konnte allerdings nicht vorgenommen werden. Aus diesem Grund ist die Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 nicht möglich. Sollte zukünftig ein Flächenerwerb möglich werden, ist der Bebauungsplan im Rahmen eines Änderungsverfahrens anzupassen. **Der Anregung** zur weiteren Prüfung des Flächenerwerbs und einer rückwärtigen Erschließung wird auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 somit **nicht gefolgt.**
2.16 **PLE DOC GMBH** 01.04.2025	<u>1. Schreiben – GasLINE</u> Von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungs-	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	anfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.  <u>2. Schreiben – OGE</u> Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen	**Es wird zur Kenntnis genommen,** dass keine Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH durch den Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 betroffen sind. **Es wird zur Kenntnis genommen,** dass keine Betroffenheit der Versorgungsanlagen der aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber durch den Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 vorliegt.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen **Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.** Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.  	

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

2.1 a Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O
2.1 b Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion V
2.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung OWL
2.14 BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH
2.15 Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster
2.17 GASCADE Gastransport GmbH, Abteilung GNL
2.18 Gasunie Deutschland Services GmbH
2.19 Avacon AG Prozesssteuerung – DGP (Schreiben vom 08.04.2025)
2.20 TenneT TSO GmbH
2.21 Amprion GmbH
2.22 Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
2.23 Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld
2.28 LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen

2.29 LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld
2.30 Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb
2.39 Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V.

3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNGEN ZUM ENTWURF

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Veröffentlichung im Internet ergeben sich gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen. Es handelt sich hierbei lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen, die der Klarstellung dienen und somit nicht die Grundzüge der Planung betreffen.

ÜBERSICHT DER REDAKTIONELLEN ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNTERLAGEN NACH DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET

Planzeichnung

- Redaktionelle Klarstellung zur offenen Bauweise in der Planzeichenerklärung
- Redaktionelle Klarstellung in der Darstellung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche und dem Ausschluss von Zufahrten
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen

- Redaktionelle Ergänzung und Klarstellung 9.1.1 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2018-01
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Klarstellung der Festsetzung Nr. 1.1 in Bezug auf die Branchenüblichkeit und den Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten
- Klarstellung des Hinweises unter der Festsetzung Nr. 4.1
- Entfall des Wortes „passive“ unter der Festsetzung Nr. 9.1.1 zur Klarstellung
- Klarstellung der Ausnahmeregelungen Nr. 9.1.3 und 9.2.2
- Klarstellung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 11.1.2

Begründung

- Redaktionelle Ergänzung DIN 4109-1:2018-01
- Aktualisierung ÖPNV-Anbindung
- Aktualisierung Niederschlagswasserbeseitigung