BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/85.01

„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG ZUM VORENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.02.2023 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 16.02.2023 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst. Am 15.03.2023 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im Else-Zimmermann-Saal des Technischen Rathauses die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen. Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 06.03.2023 bis einschließlich dem 24.03.2023 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2023 um Stellungnahme bis zum 31.03.2023 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB, einschließlich dem Vermerk über den öffentlichen Unterrichtungs- und Erörterungstermin

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

3. Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf und Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden Vorentwurf des Bebauungsplanes:

VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (ohne Maßstab)
Stand: Januar 2023



PLANZEICHENERKLÄRUNG

0. Abgrenzungen

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

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

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" gem. § 11 (3) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

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

0,8 — Grundflächenzahl, z. B. 0,8

1,6 — Geschossflächenzahl, z. B. 1,6

II — Zahl der Vollgeschosse, z. B. zwingend II

GH max. 13,0 m — maximale Gebäudehöhe, z. B. 13,0 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a — abweichende Bauweise (Gebäudekörper über 50m Länge) gem. § 22 (4) BauNVO

Baugrenze

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

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

St — Stellplätze

5. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Einfahrtbereich

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a

zu erhaltende Bäume

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

Zulässige Dachformen / Dachneigung

PD ≤ 7° — Pultdach ≤ 7°

FD — Flachdach

8. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Flurstücksgrenze

673 — Flurstücksnummer, z.B. 673

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

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

108,8 m üNHN — Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull z.B. 108,8 m ü. NHN

GESTALTUNGSPLAN (ohne Maßstab)
Stand: Januar 2023



1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

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

VERMERK ÜBER DEN ÖFFENTLICHEN UNTERRICHTUNGS- UND ERÖRTERUNGSTERMIN

Ort: Else-Zimmermann-Saal des Technischen Rathauses, August-Bebel-Str. 92, 33602 Bielefeld
Datum: 15.03.2023
Beginn: 17:30 Uhr
Ende: 17:50 Uhr

Teilnehmer:
Bezirksbürgermeisterin: Frau Hennke
Bezirksvertretung Mitte: Herr Tobien
Verwaltung: Herr Poggemöller (Bauamt der Stadt)
Planungsbüro: Herr Tacke (Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH)
Planungsbüro: Herr Lenz (Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH)

Anwesende Bürgerinnen und Bürger: 0

Es waren keine Bürger anwesend.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung 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	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	**Umweltamt 360.2** 07.06.2023	**Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde** Im Plangebiet liegen vollständig zwei Altstandorte. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets (Flurstück 1006) befindet sich auf der Fläche des im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld unter der Nummer AS 032 erfassten Altstandorts. Dieser Standort wurde durch die Deutsche Bahn bis in die 90er Jahre als Ringlokschuppen mit Wartungsbereich und einem angrenzenden Betriebswerk genutzt. Das Areal wurde im Zuge von Nutzungsänderung, Abbruch und Neubebauung in den Jahren 1999/2000 durch das Büro ECOS, Bielefeld, untersucht. Der Abbruch und die Erdarbeiten wurden 2003 gutachterlich begleitet und dokumentiert. Demnach sind die festgestellten Bodenverunreinigungen bis auf geringe Restbelastungen beseitigt worden. Zur Baugrubenverfüllung und als Unterbau für die Verkehrsflächen sind ca. 5.000 t Recyclingmaterial der Güteklasse RCL II eingebaut worden. Für den im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Aushub sind vorab abfalltechnische Untersuchungen gemäß aktueller Gesetzesgrundlage (ab August 2023: MantelVO) durchzuführen. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Altstandort AS 366 (Flurstücke 927, 693, 928). Für den Standort wurde bereits im Jahr 2016 eine Untersuchung hinsichtlich nutzungsinduzierter schädlicher Bodenveränderungen durch das Büro Denker, Bielefeld, vorgenommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		Demnach konnten größere Bodenbelastungen ausgeschlossen werden; Proben der Auffüllungsböden konnten der Einbauklasse Z 0 (LAGA M20) zu-geordnet werden. In diesem Bereich des Grundstücks sind jedoch auch drei mit unbekannten Materialien verfüllte Bombentrichter aktenkundig. Erdarbeiten in diesen Be-reichen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Altstandort AS 225. Dort liegen Bodenverunreinigungen sowie ein kleinräumiger Grundwasserschaden vor, welcher nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen auf den Standort begrenzt ist. Sollten bei Erdarbeiten im Grenzbereich zu dem Grundstück dennoch Auffälligkeiten auftreten, so ist das Umweltamt unverzüglich zu informieren. Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht in einem hydrogeologisch kritischen (sensiblen) Bereich. Eventuell geplante Geothermie-Anlagen mit Erdwärmesonden sind aller Voraussicht nach zumindest bis zu einer Bohrtiefe von 100 m durchführbar. **Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer** Das Plangebiet ist an das Trennsystem der Einleitung 7/67 in den Finkenbach angeschlossen. Die wasserrechtliche Erlaubnis dieser Einleitung ist am 31.12.2022 abgelaufen. Aufgrund von Anforderungen zur Regenwasserbehandlung (Emissionsanforderungen) und Regenrückhaltung (Immissionsanforderungen), wird für diese Einleitung eine Sanierungs- bzw. Ordnungsverfügung erforderlich. Maßnahmen zur Verringerung des Abflusses wie z. B. Dachbegrünungen, die Anlage von Grünflächen und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen unterstützen die erforderliche Sanierung;	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Maßnahmen zur Verringerung des Abflusses (Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplätzen) werden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		entsprechende Festsetzungen sind daher vorzusehen (Vgl. 1., 5., 6.) Ich weise darauf hin, dass die Starkregenkarte unter Berücksichtigung eines Extremereignisses (Blockregen 90mm/h) eine kleine Fläche mit Einstau > 1m aufweist, und einige Bereiche mit Einstauhöhen 2-10 cm (Anlage 1). Bei der Gestaltung der Geländeoberfläche sind die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Hinweis betrifft jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.
1.16	**Bauamt 600.72 Stadtgestaltung, Denkmalschutz** 28.03.2023	Nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde zur Kenntnisnahme und weiteren Berücksichtigung: In Anlage A unter „Textliche Festsetzungen" sollte unter Punkt 8 „Sonstige Hinweise" der vorhandene Textbaustein durch den folgenden ausgetauscht werden: **„Bau- und Bodendenkmalschutz** Obwohl sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden, werden die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSChG NRW hinsichtlich der Denkmalnähe berührt. Bei Stellung eines Bauantrages ist die Untere Denkmalbehörde entsprechend zu beteiligen. 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/Außensteile Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002—50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@iwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die	Der Anregung wird gefolgt und der entsprechende Textbaustein in den textlichen Festsetzungen ausgetauscht. Die Hinweise bezüglich des Denkmalschutzes werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		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)."	
2.5 b)	**Deutsche Bahn AG DB Immobilien** 27.03.2023	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme. Bezüglich der o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden: • Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. • Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	Blendwirkungen der Triebfahrzeugführer können voraussichtlich ausgeschlossen werden.
		• Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Auch dürfen hier keine Geräte oder Materialien gelagert werden. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Sofern eine Genehmigung benötigt wird, wird ein schriftlicher Antrag bei der DB Netz AG gestellt.
		• Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Sollten bei den Arbeiten Kabel gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Bitte kontaktieren Sie dann zur Klärung den Fach-bereich ETechnik oder LST. DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationsservices I.CVR 2(3) Fax: 069/26091-3776 Mail: DB.KT.Dokumentationsservices-Essen@deutschebahn.com	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.
		• Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Nach dem derzeitigen Planungsstand werden keine Konflikte erwartet.
		• Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die Anträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen. Wir behalten uns weitere Bedingungen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		und Auflagen, insbesondere in Bezug auf die Bauausführung, vor. Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
2.7	**Bezirksregierung Detmold - Dezernat 33 B** 24.06.2020	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. Zusätzliche Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde) (Stand: 09.03.2023) Ansprechpartner: Herr Hollah, Tel.: 05231 71-3215 Das regionalplanerische Anpassungsverfahren gem. § 34 Abs. 1 LPlG ist hierzu noch anhängig und noch nicht abgeschlossen. Eine Fortsetzung der Bauleitplanung kann erst nach einem positiven Ausgang dieses Anpassungsverfahrens erfolgen. Ich weise darauf hin, dass eine entsprechende regionalplanerische Anpassung aus dieser Stellungnahme nicht hergeleitet werden kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich ist eine Zustimmung am 04.05.2023 seitens der Bezirksregierung Detmold erfolgt.
2.10	**Deutsche Telekom Technik GmbH – Technik Niederlassung West** 31.03.2023	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/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien werden weiterhin gewährleistet. Im Falle einer Verlegung oder Veränderung vorhandener Leitung erfolgt frühzeitig eine Abstimmung.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		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. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de	
2.11	**Vodafone NRW GmbH** 20.03.2023	Wie sie wissen, ist Vodafone (ehem. Unitymedia) allgemein an koordinierten Mitverlegungen unserer zukunftssicheren Breitband-Glasfaserinfrastruktur (FTTB, Fibre to the Building) in Neubau-Erschließungen interessiert. Beim o.g. Bauvorhaben sehen wir die Wirtschaftlichkeit für einen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		Ausbau jedoch leider als nicht gegeben, weswegen wir von einer Mitverlegung in diesem Fall absehen müssen. Weiterhin bitten wir Sie uns bei neuen Informationen in laufenden Verfahren und für Koordinierungsgespräche (wenn möglich bitte mit Angabe der o.g. Vorgangsnr.) sowie auch bei zukünftigen Bauvorhaben frühzeitig zu beteiligen und uns über unser zentrales Eingangstor zu informieren: E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com Vodafone wird digital und bittet daher nur noch um digitale Anfragen. Bei Rückfragen und auch weiteren Anfragen/Anregungen etc. können Sie sich gerne an uns wenden.	
2.12	**Stadtwerke Bielefeld GmbH** 06.04.2023	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 insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Kundenversorgung getroffen werden müssen. In diesem Zusammenhang regen wir an, auf die in der beigefügten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellte Versorgungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger in den Unterlagen zum Bebauungsplan ergänzt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		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 und 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 CO2 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 und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt. Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.: • 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung 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 Verdichtung 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.	Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Raumwärmeversorgung nicht auf der Ebene der Bauleitplanung, sondern auf Projektplanungsebene behandelt wird.
2.15	**Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster** 09.03.2023	Als Anlage zu Ihrem o. a. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der o. g. Planunterlage zur Stellungnahme übermittelt. Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben. Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz und das Gas-Verteilnetz als Eigentümerin und für Steuer- /Fernmeldekabel im Namen und Auftrag der „Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG".	Die Hinweise werden zur Kenntnis gekommen.
2.16	**PLEdoc GmbH** 01.03.2023	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen	Die Hinweise werden zur Kenntnis gekommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		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.	
2.17	**Gascade** 14.03.2023	Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber ab sofort ausschließlich über das kostenfreie BILOnlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis gekommen.
2.20	**Avacon** 06.03.2023	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.  Diese Ansicht gibt den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Bei Abweichung schicken Sie uns den richtigen Bereich zu. Eine weitere Bearbeitung des Vorgangs ist erst nach Eingang der richten Informationen ihrerseits erst möglich. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im	Die Hinweise werden zur Kenntnis gekommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung	Stellungnahme der Verwaltung
		Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer,…) eingeholt werden. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.	
2.22	**Amprion GmbH** 08.03.2023	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis gekommen.
2.23	**Industrie- und Handelskammer** 31.03.2023	Den übersendeten Unterlagen entnehmen wir, dass der vorliegende Bebauungsplan dazu dient, die Verlegung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters an der Stadtheider Straße planungsrechtlich abzusichern. Im Rahmen des geplanten Neubaus des Marktes soll die Verkaufsfläche von rd. 1.050 qm auf rd. 1.460 qm vergrößert werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse als verträglich bewertet worden. Wir begrüßen zudem die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Bielefeld. Zu dem oben genannten Vorhaben haben wir zum aktuellen Zeitpunkt keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Bitte beziehen Sie uns auch im weiteren Planverfahren mit ein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis gekommen.
2.30	**LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld** 29.03.2023	Mit dem im Plan enthaltenen Hinweis auf die Meldepflicht von neu entdeckten Bodendenkmälern sind die Belange der Bodendenkmalpflege bereits bei der Planung hinreichend berücksichtigt worden. Wir bitten jedoch, den in der Begründung und in der Planzeichnung enthaltenen Hinweis zum Verhalten bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Funden oder	Der Anregung wird gefolgt und der entsprechende Hinweis in den textlichen Festsetzungen ausgetauscht.

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

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen (Nr. entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste):

2.1a Polizeipräsidium Bielefeld - Direktion K/KK 34 KP/O
2.1b Polizeipräsidium Bielefeld - Direktion V / Führungsstelle - Anhörung
2.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe
2.5c DB Netz AG Regionalbereich Nord

2.13 moBiel GmbH
2.14 BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH
2.19 Gasunie Deutschland Transport
2.21 TennT TSp GmbH
2.24 Handwerkskammer
2.29 LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
2.31 Geologischer Dienst NRW
2.41 Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V.

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 berücksichtigt.

Die Plankonzeption (Vorentwurf) des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

ÜBERSICHT DER WESENTLICHEN ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN ZUM ENTWURF

- **Planzeichnung**
  - Anpassung der Baugrenze
  - Anpassung der Stellplatzfläche
  - Ergänzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
  - Anpassung einer Anpflanzfläche im Südosten
  - Ergänzung von Anpflanzflächen entlang der Stadtheider Straße
  - Ergänzung einer Fläche für öffentliche Verkehrsfläche
  - Entfall von zu erhaltenen Bäumen und Ergänzung von zu erhaltenen Bäumen

- **Textliche Festsetzungen**
  - Erhöhung der maximalen zulässigen Gesamtverkaufsfläche
  - Entfall der GFZ im GE
  - Änderung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet und Gewerbegebiet
  - Ergänzung der Zulässigkeit von freiberuflichen Tätigkeiten
  - Ergänzung Zulässigkeit von Packstationen/Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge innerhalb der Stellplatzfläche
  - Ergänzung Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - Ergänzung des Schutzbereiches bei der Erhaltung von Bäumen
  - Anpassung Festsetzung Stellplatzbegrünung
  - Ergänzung einer Festsetzung zur Dachbegrünung
  - Ergänzung einer Festsetzung zu wasserdurchlässigen Stellplätzen
  - Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften (Einhausung techn. Dachaufbauten, Fassadenmaterial)
  - Ergänzung örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen an Gebäuden
  - Anpassung der sonstigen Hinweise in Bezug auf Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

- **Begründung**
  - Erhöhung der maximalen zulässigen Gesamtverkaufsfläche
  - Anpassung der Planungsvorgaben und bisherigen Flächenausweisungen
  - Anpassungen der Planungsziele
  - Anpassung der Erläuterung zum städtebaulichen Konzept
  - Ergänzung der Leitlinien der Stadt Bielefeld für den großflächigen Einzelhandel
  - Ergänzung der Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung
  - Ergänzung der Entwässerungssysteme
  - Ergänzung der Altlasten und Kampfmittel
  - Ergänzungen bezüglich der Photovoltaikanlage/des Gründaches