BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/85.01

„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG ZUM ENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 31.10.2024 – den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 sowie zur Durchführung der 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 23.01.2025 bis zum 24.02.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte vom 17.01.2025 bis zum 14.02.2025.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

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

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

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

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden Entwurf des Bebauungsplanes:

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (ohne Maßstab)
Stand: Oktober 2024



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb"
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. 13,0 m	maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich
Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a und 25b BauGB)

① | ②
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzfläche 1 und 2)

zu erhaltende Bäume

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

Zulässige Dachformen / Dachneigung

PD ≤ 7°	Pultdach mit einer Dachneigung von 0° bis 7°
FD	Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5°

Diese Festsetzungen gelten nur für bauliche Hauptanlagen.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Absatz 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und 22 BauGB)

St — Stellplatz

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Netzbetreiber zu belastende Fläch
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

16,3 — Bemaßung mit Angabe in Metern

Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (Quelle: ÖbVI Verwold)
z.B. 108,8 m ü. NHN

1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

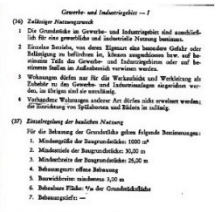
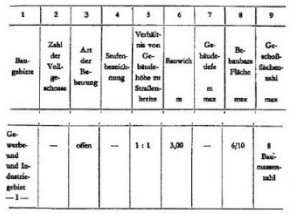
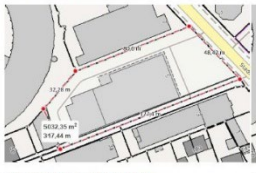
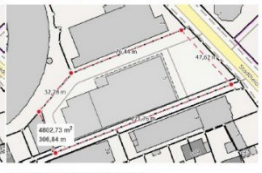
Seitens der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 BauGB insgesamt eine Stellungnahme zur Planung vorgetragen worden. Diese wird im Folgenden tabellarisch mit der Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

EINWENDER 1 24.02.2025	Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/3/85.01 wird die ursprünglich zulässige Gesamtausnutzung der Grundstücksfläche von 53.500m³ um ca. 30% auf 37.170m³ reduziert. Die Grundstücke sind über die Stadtbahnlinie 2 (Haltestelle „Stadtheider Straße“, Entfernung 110-160m) sehr gut an den ÖPNV angebunden. Eine Reduktion des ursprünglich zulässigen Bauvolumens ist hier aus ökonomischer sowie ökologischer Sicht nicht angemessen und sollte nicht festgesetzt werden. Im Bereich des ehemaligen B-Plans III/3/26.00 sind anstelle von ca. 38.400 m³ Bauvolumen auf 2880 m² Grundstücksfläche künftig nur noch 37170 m³ Bauvolumen auf 3270 m² Grundstücksfläche zulässig. Das bedeutet, dass auf mehr Fläche weniger Bauvolumen errichtet werden kann. Die vorherige Festsetzung nutzte das Grundstück effektiver aus, bei gleichzeitiger Reduktion der Versiegelung. Die vorherige Festsetzung ermöglichte das gewünschte Bauvolumen.	Der **Anregung wird nicht gefolgt.** Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/3/85.01 wurden verschiedene städtebauliche, denkmalpflegerische und funktionale Aspekte sorgfältig abgewogen. Die nun festgesetzte maximale Ausnutzung der Grundstücksfläche ergibt sich aus einer Vielzahl von Faktoren, die im Rahmen des Planverfahrens zu berücksichtigen waren. Unter anderem wurde die optimale Einfügung in das vorhandene Umfeld auch im Hinblick auf das Baudenkmal Ringlokschuppen berücksichtigt, so dass im Sondergebiet eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf ca. 12,0 m festgesetzt werden soll. Weiterhin soll eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt werden, um eine optimale Ausnutzung der überbaubaren Fläche zu ermöglichen. Darüber hinaus werden Flächen für den erforderlichen Stellplatznachweis vorgesehen. Hierbei spielte auch die bestehende Stellplatzbaulast eine wesentliche Rolle, da diese Flächen bereits gebunden sind und der Eigentümer den Erhalt der Flächen anstrebt. Dies führte auch zu einer Begrenzung der realisierbaren Baumasse auf dem Grundstück. Die optische Freistellung des Baudenkmals Ringlokschuppen von der Stadtheider Straße kann auf diese Weise verbessert werden. Vor diesem Hintergrund ist die Reduzierung des ursprünglich zulässigen Bauvolumens angemessen.
	Auch Lebensmitteldiscounter können auf mehreren Ebenen errichtet werden. Die ursprünglichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich sollten beibehalten werden:	Der **Anregung wird nicht gefolgt.** Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8

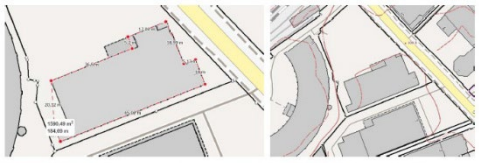
	- Nur 60% der Fläche sollten für Bebauung nutzbar sein. 40% des Grundstücks bleiben unversiegelt. - Gebäude können das Volumen über die höhere Bebauung erreichen. Ursprünglich war eine Höhe bis zu 16,30m zulässig. Diese sollte im straßenzugewandten Grundstücksbereich möglich sein, während sich die Gebäudehöhe im hinteren Grundstücksteil reduziert. Ein ähnlicher Ansatz ist im Entwurf bereits vorhanden. Allerdings mit zu niedrigen Höhen. Im Bereich des ehemaligen B-Plans II/2/18.01 wird die Bebaubarkeit von ca. 15.100 m³ auf ca. 1590 m² Grundstücksfläche zu 0,00 m³ auf 0,00 m² gemindert. Eine Bebauung des Grundstücks ist auch mit Blick auf das Denkmal städtebaulich offensichtlich bisher vertretbar gewesen und ökonomisch wie ökologisch mindestens in der bisher vorgesehenen Art und Weise geboten. Eine größere Höhe in Anlehnung an die Festsetzungen des BPlans III/3/26.00, sprich max. 16,30m sollte geprüft werden.	mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis 0,9 festgesetzt. Damit wird eine Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet, die sowohl die Bebauung als auch die notwendigen versiegelten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten und Wege angemessen berücksichtigt. Darüber hinaus sind im Plangebiet Flächen für Anpflanzungen vorgesehen. Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festsetzt. Die Baugrenzen orientieren sich daher an der geplanten Größe des Marktes. Für eine angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstücks und ein verträgliches Einfügen in die umgebende Bebauung wird gemäß § 16 BauNVO eine maximale Gebäudehöhe von ca. 12,0 m festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung stellt sicher, dass sich der Markt städtebaulich harmonisch in die Umgebung einfügt, ohne eine übermäßige bauliche Dominanz zu erzeugen. Gleichzeitig wird durch diese Höhenbegrenzung die optische Freihaltung des Baudenkmals Ringlokschuppen gewahrt, um dessen städtebauliche Bedeutung nicht zu beeinträchtigen. Zusätzlich ist anzumerken, dass der erwähnte Bebauungsplan II/2/18.01 nicht im räumlichen Zusammenhang zum B-Plan III/3/85.01 steht, da er sich auf der anderen Straßenseite befindet.
	Künftig sind anstelle des ehemaligen Baufensters nur noch Nebenanlagen möglich. Für die beiden Nutzungen (LIDL, Ringlokschuppen) ist es gemäß Planung notwendig, die Anzahl der Stellplätze von 95-105 auf 175 zu erhöhen. Die ökologisch nachhaltiger Variante zu einer großen, ebenerdigen Stellplatzanlage mit einer „Befestigung aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien + Baumanpflanzungen“ ist die Entsiegelung der ehemaligen Stellplatzfläche und Herstellung z.B. eines kleinen, baumbestandenen Parks mit Rabatten, mit hoher Aufenthaltsqualität für Menschen und einer sehr niedrigen Versiegelung. Die Stellplätze können in einer	Der **Anregung wird nicht gefolgt.** Im Zuge der Planung ist die Erhöhung der Stellplatzzahl von bisher 95-105 auf 209 Stellplätze erforderlich, um den Bedarf der Nutzung selbst und den Bedarf des Veranstaltungsorts Ringlokschuppen, welcher mit einer Stellplatzbaulast gesichert ist, zu decken. Im Rahmen der überarbeiteten Entwurfsplanung ist die Ansiedlung einer Metropolfiliale vorgesehen, bei der die Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudes angeordnet

	mehrgeschossigen Parkpalette untergebracht werden. Gemäß einer „Machbarkeitsstudie für den Bau und Betrieb einer Quartiersgarage in Offenbach“, können in einem 3- bzw. 4-geschossigen Parkhaus auf einer Grundfläche von 1480m² (33,50m x 44,20m), bei einem Bauvolumen von 14184m³ und einer Gebäudehöhe von ca. 10,50m 172 Stellplätze untergebracht werden. (Siehe https://pio.offenbach.de/archiv/PIO/2024/2024-00020366.pdf, Variante 2). Dies entspricht in etwa dem Volumen des ehemaligen LIDLs.	werden. Der eigentliche Markt befindet sich im ersten Obergeschoss. Durch diese bauliche Lösung wird eine funktional und städtebaulich sinnvolle Grundstücksausnutzung erreicht. Eine alternative Flächennutzung in Form einer Parkanlage ist aus diesem Grund nicht vorgesehen. Die Fläche ist bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Um den hohen Versiegelungsgrad teilweise zu kompensieren, sieht die Planung jedoch Flächen für Anpflanzungen, den Erhalt von Baumstandorten, eine Dachbegrünung sowie wasserdurchlässige Materialien für Stellplätze vor. Ein Parkhaus stellt gegenüber ebenerdigen Stellplätzen eine effizientere Flächennutzung dar, ist aber in der vorliegenden Planung aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar. Der Bau einer mehrgeschossigen Parkpalette wäre mit erheblichen Investitionskosten verbunden, die in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum Nutzen stehen. Darüber hinaus ist der Betrieb einer Quartiersgarage bzw. eines P+R-Parkhauses in diesem Bereich weder wirtschaftlich tragfähig noch mit den Anforderungen des Einzelhandelsstandortes vereinbar.
	Es wird begrüßt, dass eine eingeschossige Bebauung ausgeschlossen wird. Auch wenn der Discounter nicht so viel Volumen benötigt, wie bisherige Bebauungspläne ausweisen, so sollte ein Bebauungsplan doch ein zukunftsfähiges, nachhaltiges, stadträumlich gedachtes Leitbild festsetzen. Die Wahrnehmung der Bebauung aus dem öffentlichen Raum heraus ist dabei zentral. Die Höhe von Gebäuden sollte sich dabei, wie in der Bauordnung von 1960 noch üblich, an der Breite der Straße orientieren. Ein Verhältnis von 1:1 ist stadträumlich, ökonomisch wie ökologischen ein sehr guter Ansatz, der wieder aufgenommen werden sollte.	Der **Anregung wird nicht gefolgt**. Für eine angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstücks und ein verträgliches Einfügen in den umgebenden Gebäudebestand wird gemäß § 16 BauNVO eine maximale Gebäudehöhe von ca. 12,0 m festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung stellt sicher, dass der Markt sich städtebaulich harmonisch in die Umgebung einfügt, ohne übermäßige bauliche Dominanz zu erzeugen. Durch die zwingende Zweigeschossigkeit wird eine optimale Ausnutzung der überbaubaren Fläche gewährleistet. Gleichzeitig bleibt durch diese Höhenbegrenzung die optische Freistellung des Baudenkmals Ringlokschuppen

		erhalten, um dessen städtebauliche Bedeutung nicht zu beeinträchtigen.
	Hauptgebäude sollten straßenbegleitend (mit oder ohne Vorgarten) gebaut werden, damit sie den öffentlichen Raum fassen und die Wege zum Eingang für Fußgänger kurz sind. Es sollte eine Baulinie parallel zur Stadtheider Straße festgesetzt werden. Dreiecks-Rest-Vorgartenflächen wie im Bestand sollten künftig vermieden werden.	Der **Anregung wird nicht gefolgt**. Ein maßgeblicher Faktor ist die bestehende Stellplatzbaulast im nördlichen Bereich des Grundstücks. Die Fläche ist bereits im Bestand dauerhaft für Stellplätze gebunden und soll weiterhin erhalten bleiben, wodurch eine straßenbegleitende Bebauung nicht realisierbar ist. Zudem würde eine solche Anordnung nicht mit der geplanten Nutzung als Lebensmittelmarkt harmonieren, da eine funktionale Erschließung mit den notwendigen Stellflächen, Zu- und Anlieferwegen gewährleistet sein muss. Straßenbegleitend ist aber der Erhalt der vorhandenen Baumreihe vorgesehen sowie die Festsetzung von Neupflanzungen entlang der Stadtheider Straße. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, auf eine straßenbegleitende Bebauung zu verzichten und stattdessen eine auf den Nutzungsbedarf abgestimmte städtebauliche Lösung zu ermöglichen. Dreieckige Restflächen im Vorgartenbereich, wie sie im Bestand vorhanden sind, werden dabei durch eine optimierte Grundstücksausnutzung und klare Baugrenzen vermieden.
	Es sollte überlegt werden, das Geschäftshaus am ehemaligen Standort zu belassen und auf dem benachbarten Grundstück das Parkhaus errichtet werden. Die Fassade des Geschäftshauses könnte so den Park mit prägen und das Parkhaus wäre näher zur Herforder Straße und damit zur Stadtbahnhaltestelle gelegen. Ggf. könnte das Parkhaus auch als P+R-Parkhaus genutzt werden.	Der **Anregung wird nicht gefolgt.** Die vorgeschlagene Beibehaltung des Geschäftshauses am bisherigen Standort und die Errichtung eines Parkhauses auf dem benachbarten Grundstück wird abgelehnt. Im Rahmen der überarbeiteten Entwurfsplanung ist jedoch die Ansiedlung einer Metropolfiliale vorgesehen, bei der die Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudes angeordnet werden. Der eigentliche Markt befindet sich im ersten Obergeschoss. Durch diese bauliche Lösung wird eine funktional und städtebaulich sinnvolle Grundstücksausnutzung erreicht. Das Ziel ist es, den Lebensmitteleinzelhandel an die

		aktuellen Marktanforderung und das veränderte Verbraucherverhalten anzupassen. Die bestehende, ältere Bausubstanz mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² ist für eine zukunftsfähige Nahversorgung nicht mehr ausreichend. Die geplante Erweiterung auf 1.810 m² ist notwendig, um eine attraktivere Warenpräsentation, großzügigere Gangbreiten und eine effizientere logistische Abwicklung zu ermöglichen. Eine Modernisierung und Erweiterung des Angebots kann innerhalb des bestehenden Gebäudebestands nicht realisiert werden, sodass der Abriss und Neubau auf dem angrenzenden Grundstück erforderlich ist. Die Errichtung eines Parkhauses ist aus oben genannten Gründen ebenfalls nicht vorgesehen.
	Nachweise/ Rechnungen: Vorher: a) Bereich B-Plan III/3/26.00: Auf einer Fläche von ca. 4800 m² konnte man vor der Neuaufstellung auf 60% der Fläche Gebäude mit einer Höhe von 16,30 m bauen. Das sind für den Teilbereich, der sich nun im Bereich der Neuaufstellung befindet 2880m² * 16,30m = 46.000m³. Die Baumassenzahl 8 begrenzte das Volumen auf ca. 38.400m³ umbauten Raum.  Auszug B-Plan III/3/26.00  Auszug B-Plan III/3/26.00  Auszug B-Plan III/3/26.00  Online-Kartendienst, Stadt Bielefeld  Online-Kartendienst, Stadt Bielefeld  Online-Kartendienst, Stadt Bielefeld b) Bereich B-Plan II/2/18.01 Auf einer Fläche von ca. 1590m² kann bis zu einer Höhe von 118m ü NN gebaut werden. Das Gelände liegt in diesem Bereich bei ca.	Die **Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

108,5m ü NN. Es könnten also ca. 9,5m hohe Gebäude entstehen. Das entspricht einem max. möglichen Gebäudevolumen von ca. 15.100m³. Es dürfen 95-105 Stellplätze hergestellt werden.

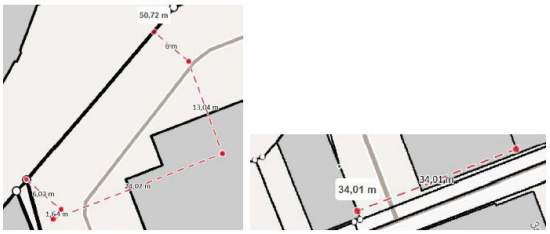


Online-Kartendienst (OLKD), Stadt Bielefeld ABK Höhenlinien, OLKD Stadt Bielefeld

bäudehöhe festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung auf maximal 118 m über NN (das entspricht in etwa der derzeit vom Investor geplanten Gebäudehöhe von 8,73 m) über NN wird

Innerhalb des Teilbereiches A sind mindestens 95 und höchstens 105 Stellplätze anzulegen. Innerhalb des

Nachher:
Auf einer Fläche von ca. 2380m² darf in einer Höhe von max. 13m gebaut werden. Auf einer Fläche von ca. 890m² darf in einer Höhe von max. 7m gebaut werden. Das entspricht einem Gesamt-Bauvolumen von ca. 37170 m³ auf 3270m². Die Errichtung von 175 Stellplätzen soll ermöglicht werden.



3430 – 160 = 3270 m² I (13* 24) /2 = 156m² 34,00 – 3,00 = 31,00 31,00 x 33,8, – 160,00 = ca. 890 m²

„Machbarkeitsstudie für den Bau und Betrieb einer Quartiersgarage in Offenbach“
https://pio.offenbach.de/archiv/PIO/2024/2024-00020366.pdf

	Variante 1a	Variante 1b	Variante 2	Variante 3
Stellplatzanzahl	211	199	172	116
BGF	8.016 m²	7.239 m²	5.180 m²	3.757 m²
Fläche für Stellplätze	2.721 m²	2.569 m²	2.150 m²	1.533 m²
Verkehrs- und Konstruktionsfläche (ohne Stellplätze)	5.295 m²	4.670 m²	3.030 m²	2.224 m²
Volumen	23.086 m³	22.000 m³	14.184 m³	10.288 m²
Anzahl der Parkebenen	4	3	3/4	3/4
Entfallende Bäume	8	16	20	8
Nachbarschaftl. Akzeptanz	gering	gering	mittel	mittel
Fläche für Bürgerpark	3.400 m²	3.000 m²	2.200 m²	3.400 m²
Investitionskosten	hoch	sehr hoch	mittel	gering
Investitionskosten pro Stellplatz*	mittel	hoch	gering	mittel

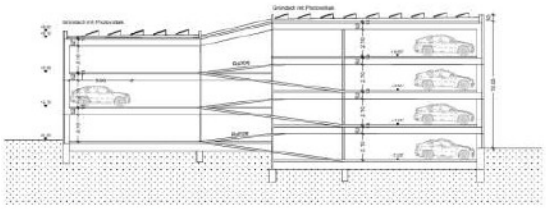
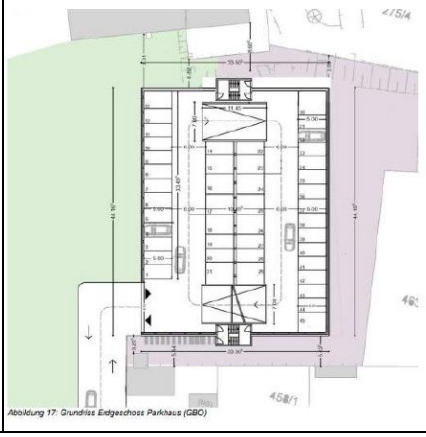


Abbildung 15: Schnitt Parkhaus (GBO)

Die Gesamthöhe des Parkhauses beträgt 10,55 m am tiefsten Punkt des Split-Level-Designs (vgl. Abbildung 16). Die lichte Höhe beträgt 2,10 m, die Geschosshöhe beläuft sich auf 2,75 m.

	 Abbildung 17: Grundriss Erdgeschoss Parkhaus (GBC)	

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

Im Rahmen der 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** 26.03.2025	**Untere Naturschutzbehörde** Dem Ergebnis des Artenschutzgutachtens von März 2023, Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann wird gefolgt. Die Belange des Artenschutzes sowie des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen. **Untere Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde** **Grundwasserschutz / WSG** Wir bitten folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: Im nördlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle 046192.1; diese ist zu erhalten. Weitere Informationen zu der Messstelle können beim Umweltamt eingeholt werden. Sollte die Messstelle aus baulichen Gründen beseitigt werden müssen oder wird sie beschädigt, so ist der ordnungsgemäße Rückbau bzw. die Reparatur mit dem Umweltamt (360.32) abzustimmen. Ein Rückbau muss durch einen Fachbetrieb (Brunnenbaufirma) ausgeführt und dokumentiert werden. Es ist für einen adäquaten Ersatz zu sorgen. Die anfallenden Kosten für evtl. Beseitigung, Reparatur und Errichtung von Grundwassermessstellen sind von dem Verursacher zu tragen. **Altlasten und Altstandorte** Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. **Bodenschutz** Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Der **Anregung wird gefolgt** und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Informationen über die Grundwassermessstelle werden an den Bauherren weitergegeben. Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.**

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer **Gewässerökologie** Nicht betroffen **Hochwasserschutz** Nicht betroffen **Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG** In der Begründung wird unter 5.7 ausgeführt, dass die Regenklärung im RKB Finkenbach erfolgen soll. Dieses RKB ist seit 2017 ein Sanierungsfall (Sanierungskonzeption Ing Büro Hahm Osnabrück) und kann für die Bauleitplanung leider nicht berücksichtigt werden. Die Umsetzung der Bauleitplanung müsste entweder auf die Sanierung des Beckens warten oder eigene Regenklärungen / Regenrückhaltungen einplanen. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung 2023 geäußerten Bedenken haben sich weiter verfestigt, weil nicht klar ist, ob das Becken saniert wird und folglich auch keine Sanierungsstrategie mit Zeitvorgaben besteht. Seitens 360.41 bestehen Bedenken gegen großflächige Bautätigkeiten im Einzugsgebiet der E 7/67.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.** Der Anregung wird nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde **nicht gefolgt**. Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein städtebauliches Konzept verfolgt, das die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet insgesamt verbessert. So werden zwei bestehende Gebäude zurückgebaut und durch nur ein neues Gebäude ersetzt. Zudem sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wasserdurchlässige Stellplatzbeläge sowie Grünflächen entlang der Stadtheider Straße verpflichtend umzusetzen. Durch diese Maßnahmen verringert sich die versiegelte Fläche im Vergleich zur bestehenden Situation, wodurch sich der Regenwassereintrag reduziert. Eine abschließende Prüfung der konkreten Entwässerungslösung erfolgt im Zuge der weiteren Genehmigungsplanung.
2.5a **DEUTSCHE BAHN** 28.01.2025	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren: Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die im Nachfolgenden genannten Auflagen und Hinweise beachtet werden: • Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.** Nach dem derzeitigen Planungsstand werden keine Konflikte erwartet.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	• Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. • Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten. • Bestehende Wege-/Leitungs- oder sonstige Rechte dürfen durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden. Der Zugang zu den Anlagen der DB muss jederzeit gewährleistet sein. • Anlagen und Flächen der DB InfraGo AG dürfen weder überplant noch in Ihrer Funktion beeinträchtigt werden. • Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen und http://www.deutschebahn.com/Gestattungen • Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. • Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. • 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. • Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns ebenfalls erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	
2.7 a) **BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD DEZERNAT 33** 10.02.2025	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.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
2.12 **STADTWERKE BIELEFELD** 24.02.2025	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	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	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.	
	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 von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Darüber hinaus haben wir keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen	Der **Anregung wird gefolgt**. Ein entsprechender Hinweis bezüglich Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen wird ergänzt. Zusätzlich wird in der Planbegründung auf dieses Thema eingegangen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Darstellungen/Festsetzungen ansonsten in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	
2.13 **MOBIEL GMBH** 24.01.2025	Zunächst bedanken wir uns für die bereits gute Beschreibung des ÖPNV-Angebotes im Kapitel 5.3 „Verkehr und Erschließung, Öffentlicher Personennahverkehr“. Von unserer Seite bestehen keine Bedenken oder Einwände gegen eine Aufstellung des Bebauungsplans.	
	Bitte korrigieren und ergänzen Sie im Kapitel 5.3 „Verkehr und Erschließung“ auf S. C-18f. wie folgt. Es handelt sich lediglich um ergänzende Angaben zum ÖPNV-Angebot, u.a. am Samstag und Sonn-und Feiertag sowie ein Verweis auf die N12, welche auf ab Stadtheider Straße verkehrt: „Über den Haltepunkt „Stadtheider Straße“, der sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m südlich des Plangebietes befindet, besteht ein Anschluss an die Stadtbahn Linie 2. Die Stadtbahn Linie 2 verkehrt von Montag bis Freitag zwischen ca. 6 Uhr und 19:30 Uhr im zehn Minutentakt in die Richtungen Altenhagen (über Baumheide) sowie Sieker (über die Haltestellen Hauptbahnhof und Jahnplatz). An Samstagen zwischen ca. 11 und 20 Uhr besteht ebenfalls ein Angebot der Stadtbahnlinie 2 im 10-Minutentakt. Zu den übrigen Zeiten (Montag-Samstag morgens und in den Abendstunden, sowie an Sonn- und Feiertagen ganzägig verkehrt die Linie 2 in einem 15-Minutentakt. Zudem fährt von der Haltestelle „Stadtheider Straße“ in den Nächsten von Freitag auf Samstag, von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen die Nachtbuslinie N12 in Richtung Baumheide und weiter nach Herford sowie zum Jahnplatz. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Ringlokschuppen“, die von der Nachtbuslinie N8 in den Nächsten von Freitag auf Samstag, von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen bedient wird.“	Der **Anregung wird gefolgt** und die Begründung entsprechend ergänzt.
	Ferner weisen wir darauf hin, dass auf der Abbildung 10: „ÖPNV-Situation im Umfeld des Plangebietes, eigene Darstellung“ die Auflistung der	Der **Anregung wird gefolgt** und die Auflistung ergänzt.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Abfahrtspositionen der Stadtbahnlinie 2 fehlt. Diese sollte dort als Hauptverkehrsmittel des ÖPNV mit aufgenommen werden. Für die Berücksichtigung und die Übernahme unserer Anmerkungen danke ich Ihnen im Voraus.	

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

2.10a) Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung West | PTI 15 Münster
2.22 Industrie- und Handelskammer - Ostwestfalen zu Bielefeld
2.28 LWL -Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
2.29 LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld

3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG ZUM ENTWURF

Aufgrund von konzeptionellen Änderungen durch den Vorhabenträger sowie durch die vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Veröffentlichung im Internet ergeben sich gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

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

- **Planzeichnung**
  - Bestandskanäle außerhalb des Plangebiets eingetragen
  - Darstellung der zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte angepasst
  - Wegfall des Gewerbegebietes
  - leichte Anpassung der Baugrenzen, Stellplatzfläche und der Fläche zum Anpflanzen

- **Textliche Festsetzungen**
  - Entfall der abweichenden Bauweise
  - Festsetzung 1.1 angepasst
  - entfernen der Festsetzung 1.1.1/1.1.2
  Formulierung bei der Festsetzung 3.1 angepasst
  - Entfernen der Festsetzung 5
  - Formulierung bei der Festsetzung 6.3 angepasst
  - Entfall der Festsetzung 7.2 Fassadenmaterial
  - Hinweis bezüglich Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen ergänzt
  - Hinweis bezüglich einer Grundwassermessstelle ergänzt
  - Hinweise zum Artenschutz redaktionell überarbeitet

- **Begründung**
  - Kapitel Allgemeines, Planungsziele u. städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung in Bezug auf neues Bebauungskonzept angepasst
  - Kapitel 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) - ergänzende Angaben zum ÖPNV-Angebot sowie Ergänzung bei der Auflistung zu Abbildung 10
  - Kapitel zum Immissionsschutz angepasst
  - Umbenennung Kapitel 6.6