



---

## **BEBAUUNGSPLAN NR. II/V2.2**

„Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

---

## **AUSWERTUNG DER EINGESCHRÄNKTEN BETEILIGUNG ZUM ENTWURF**

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf vom 05.12.2024 bis zum 14.01.2025 sind Stellungnahmen eingegangen, die eine Anpassung der Planung bedingt haben. Auf Grund dieser Änderungen erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB vom 18.08.2025 bis zum 22.09.2025.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB,
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der eingeschränkten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 BauGB,
3. Übersicht der redaktionellen Ergänzungen und Änderungen nach der eingeschränkten Beteiligung.

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden Entwurf des Bebauungsplanes:

## Stand: JULI 2025



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (WA)  
(§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschosflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH max 4,0 m maximal zulässige Traufhöhe in Metern

FH max 10,0 m maximal zulässige Firsthöhe in Metern

GH max 7,5 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise,  
mit zulässigen Gebäudelängen bis max. 35 m

### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)



Lärmpegelbereiche (LPB)

maßgeblicher  
Außenlärmpegel  $L_A$  dB

LPB II:

60

LPB III:

65

LPB IV:

70

LPB V:

75

### Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)



zu erhaltende Bäume

### Örtliche Bauvorschriften

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

#### Dachform / Dachneigung:

SD 38° - 45° Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 45°

FD 0° - 5° Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Diese Festsetzungen gelten nur für bauliche Hauptanlagen.

### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Absatz 6 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble) die dem Denkmalschutz unterliegen  
(Kirchengebäude Vilsendorfer Straße 230 mit Vorplatz mit Waschbeton und Kirchturm)

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 Absatz 7 BauGB)



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



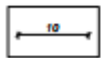
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)

**Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Bemaßung mit Angabe in Metern



Höhenbezugspunkte in m über Normalhöhennull, z. B. 130,29 m ü NN  
Quelle: ÖbVI Verwold

MK Ø 60



vorhandener Mischwasserkanal

SK Ø 25



vorhandener Schmutzwasserkanal

RK Ø 30



vorhandener Regenwasserkanal



Sichtdreiecke

## 1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER EINGESCHRÄNKTEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Seitens der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit ist im Rahmen der beschränkten Beteiligung insgesamt zwei Stellungnahme zur Planung vorgetragen worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>EINWENDER 1</b></p> <p>24.09.2025</p> | <p>Als Miteigentümerin des Grundstücks mit Wohngebäude, Vilsendorfer Str. 224 lege ich Widerspruch gegen den jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf ein. Ich bin wohnhaft in der Nähe von Stuttgart, wie im Grundbuch ersichtlich, und wurde erst am 22.8.2025 über den Bebauungsplanentwurf bzw. seine Änderungen schriftlich informiert. Nach § 3 BauGB müssen direkte Anlieger auf das Verfahren aufmerksam gemacht werden. Mir gingen keine Hinweise zu. Vor diesem Hintergrund zeige ich hiermit einen Verfahrensfehler an.</p> <p>Im Rahmen der Anhörung trage ich nunmehr folgende Einwendungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der derzeit gültige Flächennutzungsplan soll im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs zukünftig als Wohn-</li> </ul> | <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Absatz 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten ist. Nach § 3 Absatz 2 ist der Entwurf des Bebauungsplans im Internet zu veröffentlichen sowie durch öffentliche Auslegung zur Verfügung zu stellen. Die Internetseite, unter der die Unterlagen eingesehen werden können, sowie die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Die Vorgaben des § 3 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im vorliegenden Bauleitplanverfahren vollumfänglich erfüllt. Eine individuelle Benachrichtigung einzelner Grundstückseigentümer ist sowohl nach § 3 Absatz 1 BauGB sowie auch nach § 3 Absatz 2 BauGB nicht vorgesehen und daher nicht erforderlich.</p> <p>Nach der formalen Beteiligung vom 05.12.2024 bis zum 14.01.2025 wurde eine Anpassung der Planung notwendig. Da diese Änderungen der Planung nicht deren Grundzüge berührten, erfolgte eine beschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB. Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Im Rahmen dieser beschränkten Beteiligung wurde der Einwender als unmittelbar betroffener Eigentümer angesprochen. Auch hier wurden die gesetzlichen Vorschriften zur Beteiligung gemäß § 4a BauGB erfüllt.</p> <p>Der Anregung wird <b>nicht gefolgt</b>. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/V2 wurde das entspre-</p> |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>baufäche dargestellt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 4. Planungsziele das Städtebauliche Konzept dargestellt. Demnach sollen Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen errichtet werden können. Lediglich die Bestandsgebäude (Vilsendorfer Str. 224 und der Kirchenraum) sollen 2-geschossig bleiben. Das Flurstück Nr. 500, Vilsendorfer Str. 224, liegt mithin in Zukunft gänzlich im Bebauungsplan. Allerdings liegt das vorgesehene Baufenster nur über dem Bestandsgebäude. Der süd-östliche Teil des Grundstücks, rd. 750 m<sup>2</sup>, der an den Bereich der vorgesehenen dreigeschossigen Wohnbebauung in WA1 angrenzt, wurde nicht in das Baufenster einbezogen.</p> <p>Vor dem Hintergrund des (angeblich) knappen Wohnraums in Bielefeld und nach dem Gleichheitsgrundsatz unserer Verfassung ist nicht nachvollziehbar, warum das Baufenster nicht auf den süd-westlichen Bereich des Flst Nr 500 ausgedehnt wird. In diesem Bereich sollte ebenfalls eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Eine mögliche Bebauung könnte die Lärmbelastung (s. Schalltechnische Untersuchung der Stadt Bielefeld) in den westlich geplanten Baukörpern vermindern helfen, insbesondere wenn dort, ebenso wie im an die Vilsendorfer Str. angrenzenden, nord-westlichen Teil von Flst Nr 402, dreigeschossig gebaut werden dürfte. Das Baufenster auf Flst Nr 500 muss auf den süd-östlichen Flächenanteil ausgedehnt werden.</p> <p>• Das geplante Baugebiet grenzt in nord-westlicher Richtung an die Weideflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes, der Surmann GbR, Südfeld 1 an. Auf diesem Betrieb werden derzeit Pferde gehalten, die auch auf der angrenzenden Weide gehalten werden. Die Hauptwindrichtung in dem geplanten Baugebiet ist West bis Süd-West. Es ist mithin nicht ausgeschlossen, dass es durch die vorhandenen Tiere zu Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen im geplanten Gebiet kommt. Auf diese Tatsache sind die zukünftigen Bewohner hinzuweisen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> | <p>chende Grundstück mit dem Wohngebäude Hausnummer 224 gemeinsam mit dem Kirchengelände als Fläche für den Gemeinbedarf beplant. In Bezug auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sieht auch der Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 für das genannte Grundstück des Einwenders die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung in südwestlicher Richtung vor. Diese Möglichkeit zur Erweiterung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umfasst noch einmal in etwa die Größe des bestehenden Gebäudes. Darüber hinaus wird das Grundstück des Einwenders nun entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet überplant. Dies gibt den Eigentümern hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung des Wohngebäudes. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist keine überbaubare Fläche auf dem genannten Grundstück in östlicher Richtung vorgesehen. Hier wurden mehrere Bäume zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend den Planungszielen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird auch im Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 am Erhalt des Baumbestandes festgehalten. Für diesen Teil des Grundstücks ist deshalb keine überbaubare Fläche vorgesehen. Eine gutachterliche Untersuchung des Baumbestands konnte im Verfahren nicht durchgeführt werden.</p> <p>Der Anregung wird <b>nicht gefolgt</b>. Es wird davon ausgegangen, dass von der zurzeit genehmigten Nutzung der Pferdehaltung keine schädlichen Umweltauswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Auch zum aktuellen Zeitpunkt ist im direkten Umfeld bereits Wohnbebauung vorhanden, auf die hinsichtlich der Immissionsbelastung Rücksicht zu nehmen ist.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor diesem Hintergrund sollte der wertvolle Mutterboden zur Aufwallung an südlicher Bebauungsgrenze genutzt und dieser Wall mit heimischen, insektenfreundlichen Büschen bepflanzt werden.</li> <li>• Die zukünftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes schließt nicht aus, dass in Zukunft wieder mehr Tiere auch anderer Arten, z.B. Hühner etc. gehalten werden. Dies umso mehr, als unser Sohn Staatlich geprüfter Landwirt ist und gerade seinen Bachelorabschluss an der Universität Hohenheim in Agrarwissenschaften ablegt. Darüber hinaus ist auch der Verlobte der Tochter meiner Schwester, die ebenfalls Mit-eigentümerin des landwirtschaftlichen Betriebes ist, Staatlich geprüfter Landwirt und derzeit in einem landwirtschaftlichen Betrieb in Jöllenbeck als Angestellter tätig. Es ist sicherzustellen, dass die zukünftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes durch das geplante Baugebiet nicht eingeschränkt wird und zukünftig vermehrt auftretende Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen zu tolerieren sind.</li> <li>• Die schalltechnische Untersuchung zeigt erhebliche Mängel für die geplante Bebauung auf. Da Schallschutzwände nicht möglich sind stellt sich die Frage, wie ein gesundes Wohnen realisiert werden soll. In der Begründung zum Bebauungsplan sind keine konkreten Maßnahmen aufgezeigt, obwohl selbst unter Berücksichtigung einer Überwindung des Trennungsgebots dies nicht für das ganze geplante Baugebiet möglich ist. Die MI-Werte werden im Osten des Plangebiets an der Vilsendorfer Straße Tag und Nacht überschritten, so zu lesen auf Seite 12 der Begründung. Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V ist ein gesundes Wohnen demnach nicht möglich.<br/>Die zu erfüllenden schallmindernden Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen IV und V sind konkret darzulegen und auch eine Verkehrsberuhigung der Vilsendorfer Straße (Tempo 30 als Lärmschutz) muss geprüft</li> </ul> | <p>Der Anregung wird <b>nicht gefolgt</b>. Eine Aufwallung an der südlichen Grenze des Bebauungsplans wird als städtebaulich nicht wünschenswert eingeschätzt und lässt sich auch nicht mit Immissionsbelastungen begründen. Die Verwendung von Mutterboden für eine Aufwallung kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt werden. Allerdings ist ein Hinweis zum Umgang mit dem Mutterboden im Rahmen von Bauarbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>. Eine potentielle Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs für die Intensivtierhaltung würde bauplanungsrechtlich als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Absatz 1 BauGB geprüft werden. Eingeschränkt wird die Zulässigkeit auch zum aktuellen Zeitpunkt bereits durch § 35 Absatz 3 Nummer 3 BauGB, da bereits im Bestand unmittelbar angrenzende Wohnbebauung vorhanden ist, auf die keine schädlichen Umweltauswirkungen wie extreme Geräusche oder intensive Gerüche einwirken dürfen. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb auftreten werden.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat ein Fachbüro eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das zuständige Fachamt der Stadt Bielefeld hat diese auf Plausibilität geprüft. Der Gutachter kam in der Untersuchung zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bestehenden Lärmsituation Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu schaffen. Die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Es wurde daher empfohlen, den Lärmkonflikt durch passive Schallschutzmaßnahmen abzuwenden. Aus diesem Grund werden im Entwurf des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche gemäß DIN</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>werden. Die Anwendung des Trennungsgebotes aufgrund knappen Wohnraums in Bielefeld entbehrt vor dem Hintergrund des gerade erschlossenen Baugebietes in Vilsendorf zwischen Blackenfeld und Heidbreede mit über 300 Wohneinheiten sowie leerstehenden Wohnungen im Epiphanienweg jeglicher Grundlage.</p> <p>• Die Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs soll über eine Tiefgarage mit 70 Stellplätzen erfolgen. Damit wird pro geplanter Wohneinheit (insg. 69 Stück) lediglich 1 Stellplatz zur Verfügung gestellt. Dies erscheint unter den heutigen Gegebenheiten als zu gering, auch wenn die StellplatzVO NRW nur von 1 Stellplatz pro Wohneinheit ausgeht. Festzusetzen sind 1,5, wenn nicht sogar 2 Stellplätze pro Wohneinheit.</p> <p>• Es wird mit einem Mehrverkehr von 360 Kraftfahrzeugen gerechnet und davon ausgegangen, dass dadurch keine negativen Veränderungen des Verkehrsflusses zu erwarten sind. Welche Untersuchungsergebnisse liegen dem zugrunde? Die Vilsendorfer Str. ist eine der Haupteinfallstraßen nach Bielefeld. Da in unmittelbarer Nähe, zwischen den Straßen Am Blackenfeld und Heidbreede, gerade ein Neubaugebiet mit 300 Wohneinheiten entsteht, sollten nicht nur die hier geplanten rd. 70 Einheiten in eine Betrachtung einbezogen werden. Bereits</p> | <p>4109 festgesetzt (Festsetzung Nr. 5.1). Die Außenbauteile müssen entsprechend dem jeweils festgesetzten Lärmpegelbereich hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllen. Die Festsetzung ist unter Hinzuziehung der Planzeichenerklärung sowie der entsprechenden DIN-Norm konkret dargelegt.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB hat das zuständige Fachamt außerdem eine zusätzliche Festsetzung zum Lärmschutz für Außenwohnbereiche angeregt. Diese Festsetzung wurde daraufhin abgestimmt und abschließend in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen (Festsetzung Nr. 5.2). Auf diese Ergänzung des Entwurfs bezieht sich die vorliegende beschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB.</p> <p>Der Anregung wird <b>nicht gefolgt</b>. Der Nachweis über die erforderliche Anzahl der Stellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ist abhängig von der tatsächlichen Anzahl der beantragten und genehmigten Wohneinheiten. Grundlage hierfür ist die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld. Diese berücksichtigt die Lage des Bauvorhabens sowie die Anbindung an den ÖPNV. Der entsprechend der Stellplatzsatzung anzusetzende Stellplatzschlüssel wurde im Bauleitplanungsverfahren deshalb als zweckmäßig erachtet, weshalb keine anderen Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze getroffen wurden.</p> <p>Der Anregung wird <b>nicht gefolgt</b>. Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens hat ein Fachbüro eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Das zuständige Fachamt hat diese Untersuchung auf Plausibilität geprüft. In der Untersuchung wurde das Entwicklungsgebiet Blackenfeld berücksichtigt. In der Untersuchung geht es insbesondere um die Verkehrserzeugung und deren Auswirkungen auf die umliegenden Straßen sowie um die verkehrliche</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>heute entstehen lange Staus zu den Stoßzeiten am Morgen, die sich von der Talbrückenstraße und dem Zufluss über die Engersche Straße bis weit nach Vilsendorf hinein erstrecken.</p> <p>Es muss, bevor der hiervorgelegte Bebauungsplan rechtsgültig wird, die Verkehrsentwicklung durch das Baugebiet zwischen Blackenfeld und Heidbreede eruiert und anschließend zuerst für die sich daraus ergebenden Probleme Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden (z.B. Tempo 30 auf der Vilsendorfer Straße als Lärmschutzmaßnahme).</p> <p>• Hinzu kommt, dass der Fahrradweg entlang der Vilsendorfer Straße stark frequentiert wird und die Einfahrt in den fließenden Verkehr der Vilsendorfer Straße schon heute für PKWs schwer und für die Radfahrer gefährlich ist. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass der Radweg auf der nach Jöllenbeck führenden Seite von den Radfahrern praktisch nicht genutzt wird, weil er erst nach der Einmündung der Orchideenstraße beginnt und vor der Straße Telgenbrink bereits wieder endet. Mithin wird der süd-westlich der Vilsendorfer Straße befindliche Fahrradweg in beide Richtungen stark befahren. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Fahrradverkehr in Zukunft zunehmen wird. Vor diesem Hintergrund muss die Zufahrt zur Tiefgarage über den Epiphanienweg und dann entlang der Vilsendorfer Straße geführt werden.</p> | <p>Machbarkeit der Planung. Die durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehrsmengen wurden anhand der bislang bekannten Planungen und nach Vorgaben der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) bestimmt. Zudem wurde eine videobasierte Verkehrszählung durchgeführt. Die Ermittlung des durch die Planung erzeugten werktäglichen Mehrverkehrs (Summe von Quell- und Zielverkehr) ergab einen Wert von ca. 360 Kfz/24 h. Für die Knotenpunkte Vilsendorfer Straße/Epiphanienweg sowie die Zufahrt zum Plangebiet wurden außerdem Leistungsfähigkeitsnachweise im Rahmen der Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuverkehre zu keiner Verschlechterung des Verkehrsflusses führen. Sowohl die Anbindung des Plangebiets an die Vilsendorfer Straße als auch der angrenzende Knotenpunkt Vilsendorfer Straße/Epiphanienweg/Orchideenweg weisen auch mit dem zusätzlichen Verkehr gute Verkehrsqualitäten auf.</p> <p>Der Anregung wird <b>nicht gefolgt</b>. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das zuständige Fachamt die Erschließung des Plangebiets (hier Zufahrt zur Tiefgarage) über die Vilsendorfer Straße als grundsätzlich möglich beurteilt. Diese geplante Erschließung des Plangebiets wurde im Anschluss in der Verkehrsuntersuchung betrachtet und unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange als umsetzbar eingeschätzt. Im Baugenehmigungsverfahren prüft das zuständige Fachamt die Auswirkungen auf den Radverkehr und bewertet, ob Maßnahmen zur Sicherheit des Radverkehrs ergriffen werden müssen. In der Verkehrsuntersuchung wurden außerdem Maßnahmen zur Sicherung des Rad- und Fußwegs an der Vilsendorfer Straße empfohlen, um eine sichere Führung des längsseitigen Rad- und Fußverkehrs sicherzustellen (Markierung des Rad- und Gehwegs, Anordnung Stoppschild für den Quellverkehr aus dem Plangebiet, ggf. Zusatzzeichen Radverkehr von links und rechts).</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Entwässerungskonzept bei Starkregenereignissen entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Weder der Bau von Zisternen noch andere Rückhaltemaßnahmen auf dem Gelände sind vorgesehen. Desweiteren sollte das Niederschlagswasser der Grundstücksfläche für die Beregnung der Grünflächen ermöglicht werden.</li> </ul>                                                                                               | <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>. Im Entwurf des Bebauungsplans ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese ermöglicht die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Weiterhin kann das anfallende Niederschlagswasser auf den unversiegelten Flächen versickern (Festsetzung der Grundflächenzahl). In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt sieht das Entwässerungskonzept den Anschluss an die bestehenden Mischwasserkanäle vor. Die ausreichende Kapazität der Kanäle wurde im Verfahren bestätigt. Darüber hinaus kann die Bauherrschaft weitere nachhaltige Rückhaltemaßnahmen sowie Maßnahmen zur Nutzung von Niederschlagswasser umsetzen. Dies ist nicht Bestandteil der Regelungen im Bauleitplanverfahren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>EINWENDER 2</b><br><br>24.09.2025 | <p>Als Bewohner und Miteigentümer des Grundstücks Vilsendorfer Str. 224 legen wir Widerspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ein. Wir wurden am 22.08.2025 schriftlich über den Entwurf bzw. die Änderungen informiert, obwohl nach § 4 BauGB direkte Anlieger rechtzeitig schriftlich in das Verfahren einzubeziehen sind. Daraus ergibt sich ein schwerwiegender Verfahrensfehler. Im Rahmen der Anhörung bringen wir folgende Einwendungen vor:</p> | <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen</b>. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Absatz 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten ist. Nach § 3 Absatz 2 ist der Entwurf des Bebauungsplans im Internet zu veröffentlichen sowie durch öffentliche Auslegung zur Verfügung zu stellen. Die Internetseite, unter der die Unterlagen eingesehen werden können, sowie die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Die Vorgaben des § 3 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im vorliegenden Bauleitplanverfahren vollumfänglich erfüllt. Eine individuelle Benachrichtigung einzelner Grundstückseigentümer ist sowohl nach § 3 Absatz 1 BauGB sowie auch nach § 3 Absatz 2 BauGB nicht vorgesehen und daher nicht erforderlich.</p> <p>Nach der formalen Beteiligung vom 05.12.2024 bis zum 14.01.2025 wurde eine Anpassung der Planung notwendig. Da diese Änderungen der Planung nicht deren Grundzüge berührten, erfolgte eine beschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB. Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>1. Erweiterung des Baufensters<br/>Das Flurstück Nr. 500 (Vilsendorfer Str. 224) liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans, das Baufenster jedoch nur über dem Bestandsgebäude. Der südöstliche Teil des Grundstücks (ca. 750 m<sup>2</sup>), angrenzend an die geplante dreigeschossige Bebauung (WA 1), bleibt unberücksichtigt. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung und des Bedarfs an Wohnraum ist nicht nachvollziehbar, warum dort keine Bebauung ermöglicht wird. Eine Ausdehnung des Baufensters ist zwingend erforderlich.</p> <p>2. Immissionen aus Landwirtschaft<br/>Das geplante Baugebiet grenzt an Weideflächen der Surmann GbR, auf denen Pferde</p> | <p>Belange beschränkt. Im Rahmen dieser beschränkten Beteiligung wurde der Einwender als unmittelbar betroffener Eigentümer angeschrieben. Auch hier wurden die gesetzlichen Vorschriften zur Beteiligung gemäß § 4a BauGB erfüllt.</p> <p>Der Anregung wird <b>nicht gefolgt</b>. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/V2 wurde das entsprechende Grundstück mit dem Wohngebäude Hausnummer 224 gemeinsam mit dem Kirchengelände als Fläche für den Gemeinbedarf beplant. In Bezug auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sieht auch der Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 für das genannte Grundstück des Einwenders die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung in südwestlicher Richtung vor. Diese Möglichkeit zur Erweiterung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umfasst noch einmal in etwa die Größe des bestehenden Gebäudes. Darüber hinaus wird das Grundstück des Einwenders nun entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet überplant. Dies gibt den Eigentümern hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung des Wohngebäudes. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist keine überbaubare Fläche auf dem genannten Grundstück in östlicher Richtung vorgesehen. Hier wurden mehrere Bäume zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend den Planungszielen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird auch im Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 am Erhalt des Baumbestandes festgehalten. Für diesen Teil des Grundstücks ist deshalb keine überbaubare Fläche vorgesehen. Eine gutachterliche Untersuchung des Baumbestands konnte im Verfahren nicht durchgeführt werden.</p> <p>Der Anregung wird <b>nicht gefolgt</b>. Es wird davon ausgegangen, dass</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>gehalten werden. Durch die Hauptwindrichtung (West/Südwest] ist mit Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen. Künftige Bewohner sind darauf ausdrücklich hinzuweisen. Zudem sollte der wertvolle Mutterboden an der südlichen Bebauungsgrenze aufgewallt und mit heimischen, insektenfreundlichen Gehölzen bepflanzt werden.</p> <p>3. Abtrennung zum Nachbargrundstück<br/>Als unmittelbare Anlieger fordern wir eine klare Abgrenzung zwischen unserem Grundstück und dem geplanten Baugebiet. Dies kann durch einen stabilen Zaun, eine Mauer oder einen Erdwall mit Bepflanzung erfolgen. Nur so lassen sich Beeinträchtigungen durch Lärm, Einsichtnahme und mögliche Störungen der Privatsphäre wirksam verhindern.</p> | <p>von der zurzeit genehmigten Nutzung der Pferdehaltung keine schädlichen Umweltauswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Auch zum aktuellen Zeitpunkt ist im direkten Umfeld bereits Wohnbebauung vorhanden, auf die hinsichtlich der Immissionsbelastung Rücksicht zu nehmen ist. Eine Aufwallung an der südlichen Grenze des Bebauungsplans wird als städtebaulich nicht wünschenswert eingeschätzt und lässt sich auch nicht mit Immissionsbelastungen begründen. Die Verwendung von Mutterboden für eine Aufwallung kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt werden. Allerdings ist ein Hinweis zum Umgang mit dem Mutterboden im Rahmen von Bauarbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Der Anregung wird <b>nicht gefolgt</b>. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die Errichtung von Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen nicht als Regelungsbestandteil der Bauleitplanung eingeschätzt. Die Errichtung von Einfriedungen liegt hier im Ermessen der Bauherrschaft bzw. der Grundstückseigentümer. Die Bauordnung NRW und Nachbarrechtsgesetz NRW sind entsprechend zu beachten. Weiterhin gelten bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß der Bauordnung NRW. Bei Einhaltung der Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an die Privatsphäre hinsichtlich Einsichtnahme und möglichen anderen Störungen grundsätzlich sichergestellt sind. Bei Hinzunahme des vorliegenden städtebaulichen Konzepts kann auch nicht von einer atypischen Situation ausgegangen werden, die weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des Schutzes der Privatsphäre, auch bei Einhaltung der Abstandsflächen, notwendig machen würden.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>4. Zukünftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs<br/>Die geplante Bebauung darf die Weiterentwicklung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs nicht einschränken. Eine Erweiterung der Tierhaltung (z. B. Hühner, andere Nutztiere) ist realistisch und muss planungsrechtlich gesichert sein.</p> <p>5. Schallschutz<br/>Die schalltechnische Untersuchung weist erhebliche Defizite auf. Da Schallschutzwände nicht vorgesehen sind, bleibt unklar, wie ein gesundes Wohnen gewährleistet werden soll. Maßnahmen zur Lärminderung, insbesondere Tempo 30 auf der Vilsendorfer Straße, sind zwingend zu prüfen.</p> | <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>. Eine potentielle Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs für die Intensivtierhaltung würde bauplanungsrechtlich als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Absatz 1 BauGB geprüft werden. Eingeschränkt wird die Zulässigkeit auch zum aktuellen Zeitpunkt bereits durch § 35 Absatz 3 Nummer 3 BauGB, da bereits im Bestand unmittelbar angrenzende Wohnbebauung vorhanden ist, auf die keine schädlichen Umweltauswirkungen wie extreme Geräusche oder intensive Gerüche einwirken dürfen. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb auftreten werden.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat ein Fachbüro eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das zuständige Fachamt der Stadt Bielefeld hat diese auf Plausibilität geprüft. Der Gutachter kam in der Untersuchung zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bestehenden Lärmsituation Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu schaffen. Die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Es wurde daher empfohlen, den Lärmkonflikt durch passive Schallschutzmaßnahmen abzuwenden. Aus diesem Grund werden im Entwurf des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt (Festsetzung Nr. 5.1). Die Außenbauteile müssen entsprechend dem jeweils festgesetzten Lärmpegelbereich hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllen. Die Festsetzung ist unter Hinzuziehung der Planzeichenerklärung sowie der entsprechenden DIN-Norm konkret dargelegt.<br/>Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB hat das zustän-</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>6. Verkehrsbelastung und Stellplätze<br/>Die vorgesehene Tiefgarage mit 70 Stellplätzen für 69 Wohneinheiten ist unzureichend. Realistisch sind mindestens 1,5 bis 2 Stellplätze pro Einheit. Zudem wurde die Verkehrssituation unvollständig bewertet: Bereits heute kommt es zu erheblichen Staus, die durch zusätzliche Neubaugebiete weiter verschärft werden.<br/>Eine umfassende Verkehrsuntersuchung ist vor einer Genehmigung zwingend erforderlich.</p> <p>7. Radverkehr<br/>Die bestehende Verkehrsführung gefährdet Radfahrer, da der Radweg entlang der Vilsendorfer Straße in beide Richtungen stark genutzt wird. Die geplante Tiefgaragenzufahrt ist deshalb kritisch zu prüfen.</p> | <p>dige Fachamt außerdem eine zusätzliche Festsetzung zum Lärmschutz für Außenwohnbereiche angeregt. Diese Festsetzung wurde daraufhin abgestimmt und abschließend in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen (Festsetzung Nr. 5.2). Auf diese Ergänzung des Entwurfs bezieht sich die vorliegende beschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>. Der Nachweis über die erforderliche Anzahl der Stellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ist abhängig von der tatsächlichen Anzahl der beantragten und genehmigten Wohneinheiten. Grundlage hierfür ist die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld. Diese berücksichtigt die Lage des Bauvorhabens sowie die Anbindung an den ÖPNV. Der entsprechend der Stellplatzsatzung anzusetzende Stellplatzschlüssel wurde im Bauleitplanungsverfahren deshalb als zweckmäßig erachtet, weshalb keine anderen Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze getroffen wurden.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens hat ein Fachbüro eine umfassende Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Das zuständige Fachamt hat diese Untersuchung auf Plausibilität geprüft. Die Tragfähigkeit des Knotenpunkts Vilsendorfer Straße/Epiphanienweg sowie die Erschließung des Plangebiets wurden in dieser Untersuchung bestätigt.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das zuständige Fachamt die Erschließung des Plangebiets (hier Zufahrt zur Tiefgarage) über die Vilsendorfer Straße als grundsätzlich möglich beurteilt. Diese geplante Erschließung des Plangebiets wurde im Anschluss in der Verkehrsuntersuchung betrachtet und unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange als umsetzbar eingeschätzt. Im Baugenehmigungsverfahren prüft das zuständige Fachamt die Auswirkungen auf den Radverkehr</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>8. Entwässerungskonzept<br/>Das Konzept berücksichtigt keine Rückhalte-<br/>maßnahmen bei Starkregen. Zisternen oder<br/>vergleichbare Systeme sind vorzusehen,<br/>ebenso die Möglichkeit der Grünflächenbe-<br/>wässerung mit Niederschlagswasser.</p> | <p>und bewertet, ob Maßnahmen zur<br/>Sicherheit des Radverkehrs ergrif-<br/>fen werden müssen. In der Ver-<br/>kehrsuntersuchung wurden außer-<br/>dem Maßnahmen zur Sicherung<br/>des Rad- und Fußwegs an der<br/>Vilsendorfer Straße empfohlen, um<br/>eine sichere Führung des längssei-<br/>tigen Rad- und Fußverkehrs sicher-<br/>zustellen (Markierung des Rad- und<br/>Gehwegs, Anordnung Stoppschild<br/>für den Quellverkehr aus dem Plan-<br/>gebiet, ggf. Zusatzzeichen Radve-<br/>kehr von links und rechts).</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis ge-<br/>nommen</b>. Im Entwurf des Bebau-<br/>ungsplans ist eine extensive Dach-<br/>begrünung festgesetzt. Diese er-<br/>möglicht die Rückhaltung von Nie-<br/>derschlagswasser. Weiterhin kann<br/>das anfallende Niederschlagswas-<br/>ser auf den unversiegelten Flächen<br/>versickern (Festsetzung der Grund-<br/>flächenzahl). In Abstimmung mit<br/>dem zuständigen Fachamt sieht<br/>das Entwässerungskonzept den<br/>Anschluss an die bestehenden<br/>Mischwasserkanäle vor. Die ausrei-<br/>chende Kapazität der Kanäle wurde<br/>im Verfahren bestätigt. Darüber hin-<br/>aus kann die Bauherrschaft weitere<br/>Rückhaltemaßnahmen sowie Maß-<br/>nahmen zur Nutzung von Nieder-<br/>schlagswasser umsetzen. Dies ist<br/>nicht Bestandteil der Regelungen<br/>im Bauleitplanverfahren.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum 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.<br>EINWENDER<br>DATUM                         | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.4<br/>UMWELTAMT</b><br><br>26.03.2025             | <u>Stellungnahme der Untere Naturschutzbehörde</u><br><br>Die Anmerkungen der unteren Naturschutzbehörde wurden übernommen. Es gibt aus naturschutzfachlicher Sicht keine weiteren Anmerkungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2.9<br/>LANDWIRTSCHAFTSKAMMER</b><br><br>28.01.2025 | Zu der vorbezeichneten Planung nehme ich als Träger öffentlicher Belange Landwirtschaft für die Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Herford-Bielefeld wie folgt Stellung:<br><br>Ziel der obigen Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Wohnbebauung der bislang teils für Kirchenzwecke genutzten Fläche.<br><br>Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst die Flurstücke 402, 484, 487, 500, 502 sowie 854 der Flur 3 in der Gemarkung Vilsendorf mit einer Gesamtfläche von 1,24 ha.<br><br>Gegen den durch die Planung bedingten Verlust von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche bestehen weiterhin Bedenken.<br><br>Ferner bestehen weiterhin Bedenken bezüglich eines möglichen Bestandsschutzes des landwirtschaftlichen Betriebs, der sich nördlich des Areals an der Vilsendorfer Straße befindet. Sofern noch keine Überprüfung oder gar Einigung (ggf. auch auf privatrechtlicher Ebene) stattgefunden hat, möchten wir dies erneut anregen. | Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b> . Zu den Bedenken in Bezug auf den Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebes wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 13.01.2025 im Rahmen der förmlichen Beteiligung verwiesen. |
| <b>2.12<br/>STADTWERKE BIELEFELD</b><br><br>17.09.2025 | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                              |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM                                | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <p>bezüglich der Sparte Tele-kommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Tele-kommunikation 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.</p> <p>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/ Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt.</p> <p>Wir haben jedoch keine Bedenken vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen berücksichtigt worden sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang gehen wir jedoch davon aus, dass die zukünftigen Zuwegungen als öffentliche Wegeflächen festgesetzt werden; ansonsten regen wir nochmals an, auf die zukünftigen nicht öffentlichen Verkehrswege innerhalb des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in kompletter Breite gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.</p> | <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Der Anregung wird <b>nicht gefolgt</b>. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 22.01.2025 verwiesen.</p> |
| <p><b>2.13</b><br/><b>MOBIEL GMBH</b><br/><br/>08.09.2025</p> | <p>Vielen Dank für die Zusendung der angepassten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“. Nachfolgend erhalten Sie die zugehörige Stellungnahme von moBiel.</p> <p>Die gelb markierten Änderungen betreffen uns nicht direkt. Allerdings würden wir gern in Kapitel 5.3 „Öffentlicher Personennahverkehr“ (S.10-11) einige Korrekturen vornehmen. Das angepasste Kapitel kann wie folgt übernommen werden:</p> <p>„In direkter Nähe, etwa 50 m östlich, befindet sich die Haltestelle Orchideenstraße. Hier verkehrt die Buslinie 155 zwischen Jöllenbeck Nagelsholz und Schildesche. Die Buslinie 155 verkehrt von Montag bis Freitag tagsüber im 20-Minutentakt und ab ca. 20 Uhr im 30-Minutentakt. An Samstagen verkehrt die Linie 155 bis ca. 10 Uhr im 60-Minutentakt und anschließend im 30-Minutentakt. An Sonn- und Feiertagen verkehrt</p>                                                                                                                                                                             | <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> und die Begründung dahingehend in Teilen aktualisiert.</p>                                                                                                   |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                | <p>die Linie 155 ganztägig im 60-Minuten-takt. Im dritten Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld ist mit einem 30-Minuten-takt am Sonntag eine Angebots-verbesserung der Linie 155 vorgesehen und politisch beschlossen.</p> <p>An der Haltestelle Schildesche besteht u.a. Übergang zu der Stadtbahnlinie 1, mit welcher der Hauptbahnhof, die Innenstadt, Bethel und Brackwede von Montag bis Samstag tagsüber im 10-Minutentakt, sowie in den Tagesrandlagen und an Sonn- und Feiertagen im 15-Minutentakt, erreicht werden können.</p> <p>Zusätzlich gibt es an der Haltestelle Orchideenstraße schulbezogene Fahrten der Buslinie 163 (Vilsendorf-Werther). Das Angebot wird zusätzlich in den Nächten von Freitag auf Samstag, von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen durch die Nachtbuslinie N8 ergänzt, welche Spenge mit Enger, Jöllenbeck und dem Jahnplatz stündlich verbindet. Ferner gibt es in dem Plangebiet ein Angebot des On-Demand Verkehrs meinAnton. Mit diesem gibt es im Tagesverkehr montags-freitags zwischen 9.00 und 18.00 Uhr in ganz Jöllenbeck und Brake die Möglichkeit den On-Demand-Verkehr meinAnton mit flexiblen Kleinbussen auf Abruf zu nutzen. Die Stadtbahn-Haltestellen Schildesche und Babenhausen Süd werden mit meinAnton erreicht, sodass bequem zwischen Stadtbahn, Bus und meinAnton umgestiegen werden kann.</p> <p>Insgesamt sind somit gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet mit dem ÖPNV zu erreichen.“</p> <p>Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Ergänzungen im Voraus.</p> |                              |

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

2.36 Landesbüro der Naturschutzverbände

### **3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER EINGESCHRÄNKTEN BETEILIGUNG**

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der eingeschränkten Beteiligung ergeben sich 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 PLAN- UNTERLAGEN NACH DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET**

Planzeichnung

- keine

Textliche Festsetzungen

- Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen
- diverse redaktionelle Änderungen (u. a. NHN-Höhen, Fassadenmaterial)

Begründung

- Ergänzung zum öffentlichen Nahverkehr