BEBAUUNGSPLAN NR. I/S 71

„Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie“

AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG ZUM ENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.07.2025 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 12.06.2025 – den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/S 71 sowie zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst. Die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB und die zusätzlich erfolgte öffentliche Auslegung wurden vom 28.08.2025 bis zum 29.09.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte vom 28.08.2025 bis zum 09.10.2025.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

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

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

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

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden Entwurf des Bebauungsplanes:

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (ohne Maßstab)
Stand: Mai 2025



Norden

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung 1.1
(Die Teilflächen des WA1 bis WA5 des allgemeinen Wohngebiets unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungen, Nutzungsmaßen und Gestaltungsregelungen.)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

GH ... m ü.NHN — Gesamthöhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.1.1

0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung 3.1

Baugrenze, siehe textliche Festsetzung 4.1

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

St/Cp — Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen, siehe textliche Festsetzung 5.1

Ausschlussbereiche für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen, siehe textliche Festsetzung 5.2

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

2 WE — Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung 6.1

VERKEHRSFLÄCHEN UND SICHTFELDER
(§ 9 Absatz 1 Nummern 10, 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Sichtfelder mit einer Schenkellänge von je 30 m, siehe textliche Festsetzung 7.2

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier:

V — Straßenbegleitgrün

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

GFL(A,V) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Erschließung rückwärtiger Baumöglichkeiten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der jeweiligen Anlieger (GFL(A, V)), siehe textliche Festsetzung 10.1

L(V) — Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Stadt Bielefeld für Entwässerungskanäle (L(V)), siehe textliche Festsetzung 10.2

L(A,V) — Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger im Plangebiet, der Stadt Bielefeld und der Träger der Ver- und Entsorgung für die oberirdische Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregen (L(A, V))

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

LP IV — Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, siehe textliche Festsetzung 11.1

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZBINDUNGEN UND GEHÖLZERHALT
(§ 9 Absatz 1 Nummern 20, 25 BauGB)

Erhalt von flächenhaften Gehölzstrukturen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung 12.7

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung 12.7

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: Notwasserwege, siehe textliche Festsetzung 7.1 (§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Absatz 7 BauGB)

3 — Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0 m

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

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:

FD - Flachdach, maximal 5° Dachneigung

SD - Satteldach

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen:

- vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Flur 7 - Flurbezeichnung und Flurnummer

443 - vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

- eingemessene Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gunnar Möller ÖbVI, Stand 02/2023

- eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gunnar Möller ÖbVI, Stand 02/2023

Leitungstrassen, Bestand (unverbindlich):

- Entwässerungseinrichtungen, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb, 12/2023):

SK — Schmutzwasserkanal

RK — Regenwasserkanal

Planerische Darstellungen und Hinweise:

121.45 - Ausbauhöhen Planstraße in Meter über NHN (unverbindlich), Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Vorplanung 03/2025

- Geplante Entwässerungseinrichtungen (unverbindlich), Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Vorplanung 03/2025, hier:

Schmutzwasserkanal

1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

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

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

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der 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. EINWENDER DATUM	**EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN**	**STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG**
1.4 UMWELTAMT Untere Wasserbehörde (Grundwasser) Schreiben vom 31.10.2025	Grundwasserschutz/WSG Im Bereich des B-Plan-Gebietes können zumindest temporär hohe Grundwasserstände (bis 1 m unter Geländeoberkante) vorliegen. Es wird somit empfohlen, Keller wasserdicht („weiße Wanne“, „WU-Wanne“) herzustellen. Kellerfenster und -schächte sollten durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser geschützt werden. Zur Schonung der Grund- und Trinkwasserressourcen sowie der Oberflächengewässer ist zu prüfen, inwieweit anfallendes Niederschlagswasser vor Ort genutzt werden kann. Hierzu bieten sich beispielsweise (dezentrale) Zisternen an, die eine Nutzung der Niederschlagswässer z.B. zur Grünbewässerung und Toilettenspülung ermöglichen.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. In den Hinweisen zum Bebauungsplan sind bereits die Empfehlungen zur wasserdichten Ausführung von Kellern sowie baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser aufgenommen worden. Im Zuge der Entwurfserarbeitung ist ein Entwässerungskonzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet erstellt worden. Vorgesehen ist die dezentrale Versickerung des Wassers auf den privaten Grundstücken. Eine weitergehende Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser ist auf der Umsetzungsebene möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen derartige Maßnahmen weiterhin nicht aus. Weiterer Handlungsbedarf für die vorliegende Bauleitplanung ergibt sich daher nicht.
1.4 **UMWELTAMT** **Untere Abfallbehörde** Schreiben vom 31.10.2025	Altlasten und Altstandorte Mit dem Grundstück Am Waldbad 60 ist ein Großteil des Plangebiets im Altlastenkataster als Verdachtsfläche erfasst (AS 414). Dabei handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Schuhfabrik, die 1951 errichtet wurde. Diese Nutzung ist als uneingeschränkt altlastenrelevant einzustufen. Im April 2025 ist der nördliche Hallenteil (ehemalige Nutzung als Boulderhalle) durch einen Brand größtenteils zerstört	Die Hinweise auf die Altlastverdachtsfläche werden **zur Kenntnis genommen**. Die erforderlichen Untersuchungen zur Feststellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden mit der Unteren Abfallbehörde abgestimmt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist bereits eine fachgutachterliche Gefährdungsabschätzung für das Plangebiet erstellt worden. In den durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen sind insgesamt

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	worden. Der Rückbau der noch stehenden Halle und die Entsorgung der Bauschutt- und Brandrückstände werden bereits gutachterlich begleitet (Denker Umwelt, Herr Bracksieker). Für den Nachweis hinsichtlich der Nutzungsverträglichkeit für Wohnbebauung sind nach Beräumung des Grundstückes Bodenuntersuchungen durchzuführen (Nachweis der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse). In ersten Gesprächen waren hierfür Baggerschürfe, die Zusammenstellung von Mischproben und die entsprechende Analyse geplant. Genaue Abstimmungen zwischen Gutachter und Umweltamt sollten nach komplettem Abbruch der Gebäude und Beräumung der Fläche erfolgen. Im weiteren Verfahren ist für das Plangebiet ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Dies soll für die Phasen der Baureifmachung sowie der Erschließungsarbeiten Mengen und Verbleib von aus- und eingebauten Böden im Plangebiet darstellen. Ziel ist die frühzeitige Klärung von Zwischenlagermöglichkeiten, eine hohe Verwertungsquote sowie die Schonung von Deponieraum. Grundlage ist u.a. das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) bzw. die dort festgeschriebene Abfallhierarchie (Verwertung vor Beseitigung).	keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen durch die vormalige Nutzung festgestellt worden, auf dieser Grundlage kann von einer Nutzungsverträglichkeit ausgegangen werden. Der Rückbau der verbliebenen Hallenstrukturen erfolgt gegenwärtig. Die abschließenden Bodenuntersuchungen können erst nach Abtrag der Asphalt- und Betondecken erfolgen. Der abschließende Nachweis der Nutzungsverträglichkeit erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltamt auf der Genehmigungs- und Umsetzungsebene nach vollständigem Rückbau sowie der Baugrundvorbereitung. Folgen oder Einschränkungen für die Bauleitplanung werden vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Untersuchungen nicht erwartet. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht. Im Zuge der Erdbauarbeiten für die Erschließungsanlage fallen circa 700 m³ Bodenaushub an. Demnach wird der Grenzwert nach LKrWG NRW (Kreislaufwirtschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) überschritten. In Rücksprache mit dem Umweltamt wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein entsprechendes Entsorgungskonzept erarbeitet. Die Projektentwicklerin und der Erschließungsplaner wurden über die Notwendigkeit eines Entsorgungskonzeptes im Rahmen der Erschließungsplanung informiert.
1.4 **UMWELTAMT** **Untere Bodenschutzbehörde** Schreiben vom 31.10.2025	Geothermie Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW in einem hydrogeologisch kritischen (sensiblen) Bereich. Geplante Geothermie-Anlagen sind aller Voraussicht nach zumindest bis 100 m Bohrtiefe durchführbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund von unvorhersehbaren Bohrrisiken immer zu Bohrtiefenbeschränkungen (auch unter 100 m Bohrtiefe) kommen kann. Bohrungen, die mehr als 100 m tief in den Boden eindringen sollen, müssen gem. § 127 Abs. 1 BBergG der Bergbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) angezeigt	Die Hinweise für Geothermie-Anlagen werden **zur Kenntnis genommen**. Neue Sachverhalte für die Bauleitplanung ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	werden.	
2.5 **EISENBAHN-BUNDESAMT** Schreiben vom 29.08.2025	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Es ist sicherzustellen, dass die Flurstücke keinem Bahnbetriebszweck dienen. Andernfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Auskunft über die Zweckbestimmung der o. g. Fläche erteilt die DB Immobilien -Region West-, Erna-Scheffler-Str. 5 in 51103 Köln. Hinsichtlich der Grenzbebauung sind u.a. die Vorschriften des § 6 BauO NRW zu beachten. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGO AG - Regionalbereich West-, Hansastr. 15 in 47058 Duisburg als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen. Abschließend stelle ich fest, dass aktuelle zulassungsrechtliche und raumbedeutsame Planungen der Eisenbahnen des Bundes im betroffenen Bereich, die über bereits festgestellte Planungen hinausgehen und mit Ihrer Planung unmittelbar kollidieren könnten, hier nicht bekannt sind. Hierzu sollte sich ggf. ebenfalls auch die DB InfraGO AG äußern. Die folgenden Hinweise bitte ich zu berücksichtigen: ▪ Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrs-	Die Stellungnahme **wird zur Kenntnis genommen**. Hinsichtlich der Betroffenheit von Bahngrundstücken wird auf die Stellungnahme 2.5a) der DB Immobilien verwiesen. Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten. Im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs ist ebenfalls die DB InfraGO beteiligt worden, auf die Stellungnahmen unter Punkt 2.5a) wird verwiesen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere zulassungsrechtliche und raumbedeutsame Planungen der Eisenbahn, die einen unmittelbaren Konflikt mit der vorliegenden Planung darstellen würden, nicht bekannt sind. Die Hinweise auf die bestehenden Immissionen aus den planfestgestellten unveränderten Bahnverkehrsanlagen werden ebenso wie die Hinweise bezüglich erforderlicher Sicherheitsmaßnahmen im Zuge von Baumaßnahmen zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein neuer Sachverhalt. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen kann durch Einfriedung des Plangebiets verhindert werden. Die Projektentwicklerin beabsichtigt den Bau einer entsprechenden Einfriedung. Die Prüfung konkreter Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnanlage zur Beurteilung der Standsicherheit betrifft die Genehmigungsebene, Handlungsbedarf für die Bauleitplanung wird diesbezüglich nicht gesehen. Die Planung sieht entlang der Bahntrasse in weiten Teilen die Erschließungsanlagen für das Plangebiet vor. Hochbauten werden soweit wie möglich abgerückt. Die Hinweise auf die Einbindung eines vom EBA anerkannten Gutachters bei Tiefbauarbeiten im Lastausbreitungsbereich der Schienentrasse werden zur Kenntnis genommen und sind auf der

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	anlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen. ▪ Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. ▪ Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Bau-materialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung, etc., sind von der Infrastrukturbetreiberin, bzw. von der DB Immobilien anzugeben. ▪ Erfolgen Tiefbauarbeiten im Lastausbreitungsbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen, so gelten für die Prüfung der Standsicherheitsnachweise dann auch bei Bauvorhaben anderer Planungsträger dieselben Anforderungen wie bei Bauvorhaben der Eisenbahninfrastrukturunternehmen selbst. Sofern nicht geschehen, ist dann ein vom Eisenbahn - Bundesamt anerkannter Gutachter zur Beurteilung der Standsicherheit des unmittelbar neben der Eisenbahnstrecke geplanten Bauwerkes hinzuzuziehen, um den Einfluss der Eisenbahnlasten auf dieses Bauwerk zu überprüfen.	Umsetzungsebene zu berücksichtigen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
2.5a) **DEUTSCHE BAHN AG** **DB Immobilien** Schreiben vom 30.10.2025	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Bei dem geplanten o.g. Verfahren bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Den Anregungen wird **teilweise gefolgt.**
	▪ In Abstimmung mit dem Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe (NWL) ist geplant, die Strecke 2960 abschnittsweise zweigleisig auszubauen und zu elektrifizieren. Infolge dieser Maßnahmen ist mit einer signifikanten Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen (geplant sind 3 statt bisher 2 Züge pro Richtung und Stunde). Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Mehrbelastungen durch den Schienenverkehr sowie der vorgesehenen baulichen Erweiterungen empfehlen wir, den Abstand des Bebauungsplans zu unserer Grundstücksgrenze um mindestens 5 Meter zu vergrößern.	Die wiederholt übermittelte Absichtserklärung zu einem abschnittsweise zweigleisigen Ausbau der Bahntrasse Bielefeld–Paderborn wird nochmals zur Kenntnis genommen. Der Stadt Bielefeld ist gegenwärtig weiterhin kein laufendes Planfeststellungsverfahren für einen Ausbau der Strecke bekannt. Ein veränderter Sachverhalt auf Grundlage der Stellungnahme zum Entwurf ist nicht erkennbar. Zum Umgang mit den erwarteten Immissionen durch den Bahnverkehr wird auf die bereits im Zuge der Entwurfsberatung vorgeschlagene Auswertung des Schreibens der DB AG vom 15.12.2023 verwiesen (siehe Anlage 3 / Punkt 2.5a), an der weiterhin festgehalten wird. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die städtebauliche Anordnung innerhalb des Plangebiets und zusätzliche Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen gegenwärtig sichergestellt werden. Ggf. erforderliche Maßnahmen im Zuge einer Bahnstreckenertüchtigung oder eines -ausbaus sind durch die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien oder andere Stellen zu gegebenem Zeitpunkt in einem separaten Verfahren und auf Basis konkreter Planungen zu klären und zu sichern. Im vorliegenden Streckenabschnitt bestehen östlich der Schienentrasse, auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets, heute bereits Flächenpotentiale auf den Flächen der Bahn, sodass von einem vergrößerten Abstand der Planung zur Bahntrasse abgesehen wird. Die städtebauliche Planung berücksichtigt die Auswirkungen des Bahnverkehrs neben den Maßnahmen zum

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		Immissionsschutz auch durch die Anordnung der Erschließungsanlagen entlang der Bahntrasse und die Ausrichtung der privaten Freiräume nach Süden und Westen. Hierdurch wird ein größtmöglicher Abstand zur Bahn bei gleichzeitig sinnvoller Ausnutzung des Plangebiets zur Schaffung von Wohnraum verfolgt. Die Belange der Bahn werden auf Basis des heutigen Kenntnisstands aus Sicht der Stadt Bielefeld angemessen berücksichtigt.
	▪ Von dem o.g. Bebauungsplan wird unser Bahnübergang direkt betroffen. Das vorliegende Bebauungsplankonzept sieht die Schaffung von bis zu 60 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor. Hierdurch ergibt sich eine Änderung der Verkehrssituation am Bahnübergang gegenüber dem bisherigen Bestand (Grundstückszufahrt) mit einer dauerhaften Verkehrsmehrung. Die Zu- und Abfahrten des neuen Wohngebiets und für das daraus resultierende erhöhte Verkehrsaufkommen ist die derzeitige Bahnübergangssicherungsanlage nicht geeignet. Es ist eine entsprechende Fachplanung und vermutlich eine Anpassung der Sicherungstechnik und Bautechnik (Schleppkurven für abbiegende Kfz) erforderlich. Insbesondere weisen wir an dieser Stelle auf das bestehende Abbiegeverbot für Kfz aus östlicher Richtung mit einer Länge > 7m hin. Anbei unsere Kreuzungspläne und der Schleppkurvenplan des Bahnübergangs am Waldbad. Ohne bautechnische Anpassung der Planstraße und Berücksichtigung der notwendigen Schleppkurven ist keine Aufhebung möglich. Zudem werden voraussichtlich vorgeschaltete Lichtzeichen erforderlich. Hierdurch ergibt sich dann eine verlängerte Schließzeit des Bahnübergangs. Der Bebauungsplan befindet sich in unmittelbarer Nähe des technisch gesicherten vorgenannten	In einem gemeinsamen Abstimmungstermin mit der Deutschen Bahn und dem Amt für Verkehr konnte herausgearbeitet werden, dass sich die Bedenken der Bahn primär auf den Bahnübergang außerhalb des Bebauungsplangebietes beziehen. Nach Angaben der Deutschen Bahn ist insbesondere zu vermeiden, dass Linksabbieger von der Straße „Am Waldbad“ den Verkehrsfluss beeinträchtigen und dadurch ein Rückstau bis auf den Bahnübergang entsteht. Im Rahmen des Gespräches wurden Lösungsvarianten (wie eine Beibehaltung und Erweiterung des Linksabbiegeverbots von der Straße „Am Waldbad“ hinein in die Planstraße) erörtert, die eine Rückstaugefahr verringern und die grundsätzlichen Bedenken der Deutschen Bahn ausräumen können. Die konkrete Ausgestaltung dieser Maßnahmen betrifft jedoch die Straßenausbauplanung und die Gestaltung der Verkehrsflächen und ist demnach nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Zuge der weiteren Straßenausbauplanung werden die erforderlichen Maßnahmen zur Verkehrsführung – beispielsweise ein Abbiegeverbot – abgestimmt und umgesetzt. Die grundsätzliche verkehrliche Machbarkeit des Vorhabens ist damit auf Ebene des Bebauungsplans nachgewiesen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Bahnübergangs. Sowohl während Baumaßnahmen als auch im Endzustand ist sicherzustellen, dass ein Rückstau am angrenzenden Bahnübergang ausgeschlossen werden muss und die Sicht auf die Lichtzeichen und Andreaskreuze nicht beeinträchtigt wird. Grundsätzlich heißt es: - Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens 50,00 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben. - Für die Neu-/Aus-/Umbaumaßnahme im Bereich des Bahnüberganges ist eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Die fachlich zuständige Abteilung der DB InfraGO AG ist dazu rechtzeitig an der Planung zu beteiligen. - Sollten Ein- bzw. Ausfahrten auf die -Straße geplant sein, so sind diese soweit vom Bahnübergang abzurücken, dass a) die Lichtsignale der Bahnübergangssicherung von den Verkehrsteilnehmern jederzeit rechtzeitig und eindeutig erkannt werden und b) die Verkehrsteilnehmer nicht Gefahr laufen, im schrankenlosen Bereich in den Bahnübergang einzufahren, sondern zweifelsfrei rechtzeitig in den mit Schranken versehenen Zufahrtsraum geleitet werden. - An dem bestehenden / benachbarten Bahnübergang der Bahnstrecke sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum (27,00 m), die Schleppkurve, die	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin. Wir weisen hiermit wiederholt ausdrücklich darauf hin, dass wir die Zuwegung zum neuen Wohngebiet direkt am Bahnübergang unter Nichtbeachtung der Mindestabstände und aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens durch die neue Schaffung von Wohnraum als sehr kritisch ansehen. Für Schäden, die der DB aus den Bauarbeiten infolge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	
	▪ Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers	Die zum Teil wiederholt vorgetragenen Anregungen und Hinweise zum Immissionsschutz, zu Abstandsflächen und zur Sicherheit des Bahnbetriebs werden **zur Kenntnis genommen**. Mit diesen hat sich die Stadt Bielefeld – soweit sie die Bauleitplanung betreffen – bereits weitgehend auseinandergesetzt; zur Vermeidung von Wiederholungen wird diesbezüglich auf die Auswertung der Stellungnahme der DB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Absatz 1 BauGB in Anlage 3 (siehe dort lfd. Nr. 2.5a), Schreiben vom 15.12.2023) sowie auf die Begründung, Kapitel 5.6 verwiesen. An dieser Bewertung wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse des fortgeführten

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. ▪ Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Einer Abstandsflächenübernahme stimmen wir nicht zu. Wir gehen davon aus, dass planfestgestellte Bahnanlagen nicht überplant wurden. ▪ Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten. Zukünftige Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. ▪ Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Es ist die Stellungnahme der DB Kommunikationstechnik GmbH mit der Bearbeitungsnr. 2025022901 vom 15.09.2025 inkl. Anlagen zu beachten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. ▪ Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Bahnflächen und/oder Bahnbetriebsanlagen der DB InfraGo AG überschwenkt, so ist mit der DB InfraGo AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGo AG zu beantragen	Planverfahrens insgesamt weiterhin festgehalten. Abstandsflächenübernahmen sind im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets gemäß aktuellem Sachstand nicht erforderlich. Die Belange der Bahn sind im Zuge der Ausbauplanung der Planstraße sowie der Umsetzung der Hochbauten zu berücksichtigen und werden im Einflussbereich der Bahn bei Bedarf mit den zuständigen Dienststellen der Bahn abgestimmt. Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Diese betreffen die Umsetzungsebene und haben keinen weiteren Handlungsbedarf für die Bauleitplanung zur Folge. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich hierdurch nicht. Hinsichtlich gegebenenfalls vorhandener Leitungen im Zusammenhang mit den Eisenbahn-Liegenschaften wird auf die Stellungnahme der DB InfraGO (Punkt 2.5a) verwiesen. Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Diese betreffen die Umsetzungsebene und haben keinen weiteren Handlungsbedarf für die Bauleitplanung zur Folge.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.	
	▪ Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.	Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Planstraße von der Straße „Am Waldbad“. Die Baufelder liegen südlich und westlich der Erschließungsstraße, sodass die Erreichbarkeit auch im Rahmen der Bauphase ohne ein Hineingelangen auf das Bahnbetriebsgelände möglich ist.
	▪ Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Eine Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind sollte so verankert werden, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird. Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB Konzernrichtlinie 997.0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.	Zwischen der Planstraße und dem angrenzenden Bahngelände ist im Bebauungsplanentwurf bereits eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt worden. Dieser Bereich ist mit einer einreihigen Schnitthecke zu bepflanzen, um eine visuelle Einbindung und physische Einfriedung des Plangebiets gegenüber der Bahnstrecke sicherzustellen. Zusätzlich plant die Projektentwicklerin die Errichtung einer Zaunanlage in Richtung der Bahngleise, um ein gewolltes oder ungewolltes Betreten des Bahngeländes zu verhindern. Die Hinweise zur Errichtung einer Einfriedung im Bereich des Bahngeländes werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber die Umsetzungsebene. Weitere Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung werden nicht als erforderlich angesehen.
	▪ Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr	Die Hinweise für die Planung von Lichtzeichen oder Beleuchtungsanlagen im Plangebiet werden **zur Kenntnis genommen** und in der Plankarte ergänzt.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	
	▪ Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Zur Einfriedung und optischen Einbindung des neuen Quartiers erfolgt entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Plangebiets die Anpflanzung einer einreihigen Schnitthecke sowie im Bereich der Erschließungsstraße straßenbegleitender Bäume im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Entlang der Flächen der Bahn grenzen in weiten Teilen öffentliche Grün- und Verkehrsflächen an. Die Pflege der Anpflanzungen ist im Bereich der öffentlichen Flächen durch den Umweltbetrieb der Stadt sichergestellt, die Verkehrssicherungspflicht ist, auch im Bereich der privaten Wohngrundstücke, durch alle künftigen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen für den Eisenbahnbetrieb durch die siedlungstypischen Anpflanzungen werden auch mit Blick auf Art und Umfang der Anpflanzungen nicht erwartet.
	▪ Sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen geplant, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei	Innerhalb des Plangebiets werden Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf oder an den zu errichtenden Gebäuden installiert und betrieben werden. Die technische Ausführung und Ausrichtung ist erst im Rahmen der Objektplanung abschließend bekannt. Der Ausschluss von potenziellen Blendwirkungen ist somit auf Ebene der Umsetzung sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Plankarte aufgenommen. Bei einer Anordnung von PV-Anlagen auf

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.	den Dächern der entstehenden Gebäude werden aufgrund der Lage oberhalb der Bahnstrecke keine erheblichen Blendwirkungen erwartet. Die Neubauten im Plangebiet sind weitgehend mit einem Flachdach zu errichten. Diese Dachform ermöglicht die größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Anordnung und Installation von Solaranlagen, sodass eine Abschirmung und Vermeidung von Blendwirkungen für die Bahntrasse auf Ebene der Umsetzung absehbar ist.
	▪ Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. ▪ Grundsätzlich heißt es im Gleisbereich: Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Bei Parallellage zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen, z.B. Straßen und Wasserwegen etc., ist der einzuhaltende Sicherheitsabstand der DS 800.001 Anlage 11 zu entnehmen. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten. ▪ Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGo AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGo AG vorzulegen. Die DB InfraGo AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für	Die Hinweise zu den erforderlichen Sicherheitsabständen im Rahmen von Baumaßnahmen werden **zur Kenntnis genommen**. Sie betreffen i. W. die Umsetzungsebene. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten darüber hinaus einen Mindestabstand von 5 m zu den Grundstücken der Bahn ein. Die Vorgaben zur Gefährdungsvermeidung sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Weiterer Handlungsbedarf für die Bauleitplanung wird nicht gesehen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.	
	▪ Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.	Im Zuge des Bebauungsplanentwurfs ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden. Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt innerhalb des Plangebiets durch dezentrale Versickerungsanlagen und Kanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Aus der Stellungnahme ergeben sich gegenüber dem Entwurf keine neuen Sachverhalte für die Entwässerung. Eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen durch anfallendes Schmutz- oder Niederschlagswasser wird durch die Maßnahmen zur Entwässerung ausgeschlossen.
	▪ Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. ▪ Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. ▪ Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen** und zur Information an die Bauausführenden weitergegeben.
	Wir möchten noch auf nachfolgendes Projekt der DB AG auf dem o.g. Streckenabschnitt hinweisen: Generalsanierung:	Die Hinweise auf die laufende Generalsanierung der Bahn **werden zur Kenntnis genommen**.
	Mehr Qualität, mehr Pünktlichkeit und deutlich weniger Störungen an der Infrastruktur: Dafür bündelt die Deutsche Bahn in den kommenden Jahren im hochbelasteten Streckennetz das Baugeschehen und führt Instandhaltungs- und	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Investitionsmaßnahmen im Rahmen von mehrmonatigen Generalsanierungen durch. Die gesetzlichen Grundlagen dafür sind mit der im Juni 2024 verabschiedeten Novelle des Bundesschienenwegeausbaugesetzes geschaffen worden. Darin sind insgesamt 41 Korridore angegeben, die in den kommenden Jahren generalsaniert werden sollen. So entsteht aus dem hochbelasteten Netz das neue Hochleistungsnetz. Weitere Informationen kann auf der Website entnommen werden: https://generalsanierung.deutsche-bahn.com/generalsanierung-de/projekte	
	Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird empfohlen, das Genehmigungsfreistellungsverfahren für Bauten im Einflussbereich der Bahn auszuschließen. Für Schäden, die der DB aus den Bauarbeiten infolge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und	Der Hinweis zu Sorgfaltspflichten im Rahmen von Baumaßnahmen im Allgemeinen sowie im Umfeld von Bahntrassen im Besonderen wird **zur Kenntnis genommen**. Im Rahmen von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf betroffenen Flächen entlang der Bahntrasse kann die DB AG erneut beteiligt werden. Ein allgemeiner Ausschluss für Genehmigungsfreistellungsverfahren ist durch das Bauleitplanverfahren rechtlich nicht möglich. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in Verbindung mit den landes- und bundesrechtlichen Vorgaben zum Bau- und Planungsrecht wird die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den Bahnbelangen nach aktuellem Kenntnisstand sichergestellt. Einzelfallentscheidungen werden durch die Beteiligung der DB im Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus wird festgestellt, dass entlang der Bahngrundstücke im vorliegenden Fall in weiten Teilen die Planstraße verläuft. In diesem Bereich entstehen somit keine Hochbauten und die Ausführung erfolgt durch den öffentlichen Bauträger. Die Hinweise zu Haftungsfragen werden **zur Kenntnis genommen** und zur Information an die Projektentwickler weitergegeben. Klarstellend wird festgehalten, dass es sich vorliegend um eine Angebotsplanung und nicht um vorhabenbezogenes

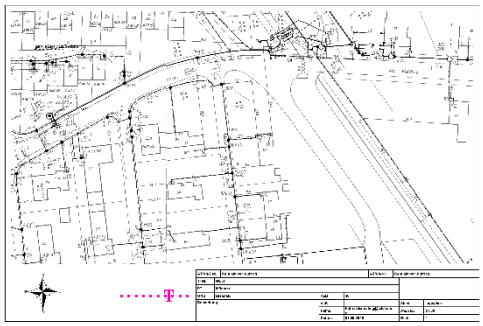
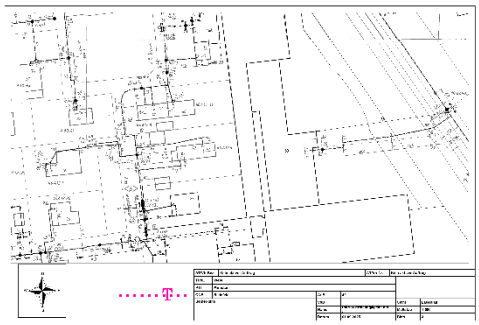
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.	Planverfahren handelt.
2.5a) **DEUTSCHE BAHN AG** **DB InfraGO** Schreiben vom 15.09.2025	*Redaktionelle Anmerkung:* *Im Rahmen der Veröffentlichung hat die DB InfraGO AG mit Schreiben vom 15.09.2025 mitgeteilt, dass im benachbarten Bahnbereich TK-Kabel oder TK-Anlagen vorhanden sind. Die zu Verfügung gestellten Unterlagen inklusive der beigefügten Planausschnitte sind nach Aussage der DB vertraulich und dürfen nicht veröffentlicht werden.* *Der Plan stellt den Verlauf der Telekommunikationslinien auf Bahngelände im Umfeld des vorliegenden Plangebiets dar. Die kartierten Leitungen verlaufen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Gleise. Weitere Angaben zur vorhandenen Leitungen werden nicht gemacht. Mit weiteren nicht dokumentierten erdverlegten Kabeln ist jederzeit zu rechnen.* […] Für die Zustimmung der Baumaßnahme zum Schutz der fernmeldetechnischen Kabel/Anlagen, wenden Sie sich bitte an den TK-Verantwortlichen der DB InfraGO AG. Empfohlene Maßnahmen bei Betroffenheit: ▪ Diese Auskunft ist für einen Zeitraum von 24 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich. Rechtzeitig vor Baubeginn/nach Abschluss der Planung ist es erforderlich eine nochmalige Abfrage zwecks Änderungen der Örtlichkeit einzuholen. ▪ Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.	Die Hinweise auf den Leitungsbestand im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb werden **zur Kenntnis genommen**. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen TK-Kabel und -anlagen durch die Planung wird aufgrund der Lage zum Plangebiet nicht gesehen. Im Zuge der Bauausführung sind aktuelle Informationen der Leitungsauskunft einzuholen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH: ▪ Der angefragte Bahnbereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH. ▪ Bei Anfragen auf öffentlichem Grund stehen seit dem 1. April 2017 die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen von Vodafone und Vodafone Kabel Deutschland für das gesamte Bundesgebiet gemeinsam über das Webportal „externe Webauskunft“ zur Verfügung. Anfragen per Mail werden nicht mehr beantwortet! Bitte nutzen Sie daher den kostenlosen Self-Service unter https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft. Auf dieser Seite können Sie sich in wenigen Schritten anmelden und die Daten zu Ihrem Planungsgebiet abrufen. Für die elektronische Webauskunft beachten Sie bitte die FAQ’s, die alle wichtigen Informationen enthält. Dieser Link befindet sich oben rechts auf der Startseite. Die meisten Fragen, die sich während der Bedienung der elektronischen Webauskunft ergeben, sind dort erläutert. Ist Ihr Problem auch dort nicht aufgelistet, wenden Sie sich bitte an Vodafone über das Kontaktformular. Ihre Vorteile: schnelle Verfügbarkeit der Planauskunft, freie Gebietsauswahl und Anpassung der Abfrage , kostenfreier Service Bei einer Anfrage über eine längere Strecke wäre es für die Fa. Vodafone GmbH auch ggf. interessant, eine Mitverlegung zu machen. Bitte senden Sie in diesem Falle dann noch Informationen an folgende E-Mail-Adresse:TLTT.Transport-Planung@vodafone.com ▪ Diese Auskunft ist für einen Zeitraum von 12 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Anhänge: Der zur Verfügung gestellte Plan ist Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer Konzernunternehmen und ist vertraulich zu behandeln. Er darf weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.	
2.7a) **BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD, DEZ. 33** Schreiben vom 08.10.2025	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken. Zusätzliche Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde) Für die Bauleitplanung wurde seitens der Kommune keine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW gestellt. Um die raumordnerischen Zielsetzungen frühzeitig zu bewerten und in die Abwägung einzubeziehen, wird empfohlen, eine entsprechende landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW einzureichen. Ich weise darauf hin, dass aus dieser Stellungnahme keine landesplanerische Anpassung abgeleitet werden kann.	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**, den Anregungen wird **nicht gefolgt**. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Entgegen der Aussage der Bezirksregierung wurde eine landesplanerische Anfrage gestellt. Die Bezirksregierung teilte daraufhin Ende Januar 2024 schriftlich mit, dass gegenüber der vorgelegten Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.
2.10a) **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** Schreiben vom 01.09.2025	Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. I/S 71 bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des	Die Hinweise auf den Bestand an Telekommunikationslinien (TK-Linien) im Umfeld des Plangebiets **werden zur Kenntnis genommen**. Die Planung sieht die umfassende Nutzungsänderung und Neustrukturierung des Plangebiets zur Schaffung von Wohnraum vor. Die bisherige Nutzung und Bebauung im Plangebiet wird vollständig aufgegeben und zurückgebaut. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets wird daher auch die Erweiterung/Anpassung der Telekommunikationsinfrastruktur zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude erforderlich. Die erforderlichen Kabeltrassen sind im

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsstraße zu berücksichtigen. Bestehende TK-Anlagen im Umfeld des Plangebiets werden nach aktuellem Kenntnisstand durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Hinweise zum Umgang mit bestehenden und neu zu schaffenden TK-Linien betreffen insgesamt die Umsetzungsebene und werden zur umfassenden Information an die Bauausführenden weitergeleitet.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Plan-auskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de. Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. 	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	 	
2.13 **MOBIEL GMBH** Schreiben vom 19.09.2025	Seitens moBiel bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes: Wir begrüßen die städtebauliche Entwicklung durch eine Nachverdichtung mit Anschluss an vorhandene Strukturen. Dadurch werden unsere dort verkehrenden Buslinien durch zusätzliche Fahrgastpotenziale gestärkt. Wir bedanken uns für die Beschreibung des Öffentlichen Personennahverkehrs auf S. 23 im Kapitel 5.5 „Verkehr und Erschließung“ in der Begründung zum Bebauungsplan. Bitte passen Sie den bereits bestehenden Text wie folgt an: *Nordöstlich das Plangebiets liegt die Haltestelle „Klashofstraße“ in ca. 150 m Entfernung. Diese Haltestelle wird von den Linien 40 und 240 bedient. Weiterhin liegt die Haltestelle „Kampeter“ nordwestlich des Plangebiets in ca. 250 m Entfernung. Zusätzlich zu den Linien 40 und 240 wird diese von den Linien 83, 94, 194 und N7 angefahren.* *Die Linie 40 verbindet Senne, Brackwede und Quelle und verkehrt Montag bis Samstag tagsüber im 30-Minutentakt. Samstagvormittags und an Sonntagen verkehrt die Linie im 60-Minutentakt. Die Linie 40 bedient den Haltepunkt*	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**. Dem Hinweis **wird gefolgt**. Die Begründung wird entsprechend den vorgetragenen Anregungen zum aktuellen Fahrplan redaktionell angepasst.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	„Brackwede Kirche“: Hier besteht u.a. Übergang zur Stadtbahnlinie 1, mit welcher der Hauptbahnhof und die Innenstadt von Montag-Samstag tagsüber im 10-Minutentakt, sowie in den Tagesrandlagen und an Sonn- und Feiertagen im 15-Minutentakt, erreicht werden können. *Die Linie 94 verbindet Brackwede mit Senne und Gütersloh. Sie verkehrt Montag bis Freitag tagsüber im 20-Minutentakt. Am Samstag sowie am Sonntag verkehrt sie tagsüber im 30-Minutentakt. An Sonn- und Feiertagen wird vormittags ein Stundentakt angeboten. Auch bei der Linie 94 bietet sich an der Haltestelle Brackwede Kirche die Umsteigebeziehung zur Stadtbahn-linie 1 in Richtung Innenstadt an.* *Zudem gibt es ein Angebot von schulbezogenen Fahrten:* *Die Schulbuslinie 194 verbindet Windflöte über Senne und Brackwede mit Bethel und dient als Zubringer der auf dem Fahrtweg gelegenen Schulen.* *Die Schulbuslinie 83 verbindet Schloß-Holte über Verl und Brackwede mit dem Hauptbahnhof Bielefeld.* *Die Schulbuslinie 240 dient als Zubringer der Bahnhofschule in Senne.* *Die Nachtbuslinie N7 verkehrt am Wochenende auf der Relation Jahnplatz-Windelsbleiche-Ummeln-Quelle-Jahnplatz in den Nächten Freitag auf Samstag, Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen im 60-Minutentakt und ergänzt das Angebot zu einem Angebot rund um die Uhr.* *Die Bahnhaltestelle Bielefeld-Senne liegt in ca. 550 m Entfernung nördlich des Plangebiets und die Bahnhaltestelle Bielefeld Windelsbleiche in ca. 1,2 km südöstlich des Plangebiets. Beide sind fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar. Die Bahnlinie RB74 verbindet die Stadt Bielefeld mit der Stadt Paderborn über Schloß-Holte-Stukenbrock, Hövelhof und Schloss Neuhaus Montag bis Freitag in einem 30-Minuten-Takt und am Wochenende stündlich.*	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Insgesamt sind somit gute Voraussetzungen gegeben, um das Plangebiet mit dem ÖPNV zu erreichen.	
2.22 **INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER** Schreiben vom 07.10.2025	Mit Schreiben vom 15. Dezember 2023 haben wir uns zuletzt zum Planverfahren geäußert. Da seit 2023 nahezu keine neuen Gewerbeflächen geschaffen wurden und es so gut wie keine freien Reserven für Ansiedlung und Erweiterung auch kleinerer Unternehmen in Bielefeld gibt, ist jede Umwandlung von Gewerbe hin zu anderen Nutzungen äußerst kritisch zu sehen. An den von uns vorgebrachten Bedenken halten wir deshalb auch weiterhin vollumfänglich fest. Im Plangebiet sind insbesondere entlang der Bahntrasse keine gesunden Wohnverhältnisse zu erreichen. Da die Bahn auch für die Wirtschaftsverkehre wesentlich ist und laut vorgelegten Unterlagen ein Ausbau mit Zug- und Taktverdichtung von Seiten der DB geplant ist, sollte die Planung der DB vorrangig in der Planung berücksichtigt werden. Wir sehen ansonsten die Gefahr von Konflikten zulasten der Bahn, die den notwendigen Ausbau des Schienenverkehres verhindern können.	Die zum Teil wiederholt vorgetragenen Bedenken werden **zur Kenntnis genommen**. Den Anregungen wird **nicht gefolgt**. Die Stadt Bielefeld hat sich im laufenden Verfahren mit den Entwicklungszielen für die vorliegende Fläche und deren Auswirkungen auseinandergesetzt. Durch die Stellungnahme ergeben sich keine neuen Sachverhalte, an der Bewertung der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer und der DB aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 1 BauGB in Anlage 3 (siehe dort lfd. Nr. 2.22 Schreiben vom 15.12.2023 und Nr. 2.5a Schreiben vom 15.12.2023) wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse des fortgeführten Planverfahrens insgesamt weiterhin festgehalten. Der Zielkonflikt zwischen der Ausweisung benötigter Wohn- und Gewerbeflächen wird zur Kenntnis genommen. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet in einem bereits überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten städtebaulichen Umfeld, befinden sich auch mehrere Planungen zur Ausweisung von Gewerbegebieten in laufenden Verfahren, um dem Bedarf an Gewerbeflächen in Bielefeld zu begegnen. Vor diesem Hintergrund wird die Entwicklung von Wohnraum am vorliegenden Standort weiterhin für vertretbar bewertet. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung ist ein Schallgutachten erstellt worden (siehe hierzu Kapitel 5.6 der Begründung). Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Ein konkretes Verfahren zur Planfeststellung zum Ausbau der Bahnstrecke ist der Stadt Bielefeld zudem bisher nicht bekannt. Ggf. erforderliche Maßnahmen im

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		Zuge einer Bahnstreckenertüchtigung oder eines -ausbaus sind durch die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien oder andere Stellen zu gegebenem Zeitpunkt in einem separaten Verfahren und auf Basis konkreter Planungen zu klären und zu sichern. Im direkten Umfeld des Plangebiets bestehen bereits Wohnnutzungen entlang der Bahnstrecke, sodass sich durch die Planung im nahen Umfeld kein erstmaliges Heranrücken von Wohnnutzungen an die Bahnstrecke und damit erstmalige Auslösung eines Lärmkonflikts ergibt.
2.36 **LANDESBÜRO DER NATURSCHUTZVERBÄNDE NRW** Schreiben vom 11.09.2025	Meine Stellungnahme ist ausführlich beantwortet worden, teilweise ist widersprochen worden, zustimmend wird zur Kenntnis genommen, dass in der Planausführung offenbar sowohl PV-Anlagen als auch Dachbegrünung ergänzend also kumulativ und nicht alternativ angedacht ist. Gleichwohl möchte ich mit einem Argument die Wichtigkeit von Klimaschutzmaßnahmen betonen, denn nach § 4 KlimaSchutzG NRW ist die Verwaltung verpflichtet, Maßnahmen auch im Bereich des Verkehrs und der Gebäudewirtschaft zu ergreifen, damit die Klimaziele der Regierung eingehalten werden. Wir halten die Erschließungsstraßenquerschnitte von 6 Meter dann nicht für erforderlich, wenn Parkpaletten oder Quartiersparkhäuser vorhanden sind. Überall in Bielefeld wird im politischen Raum über solche Quartiersparkhäuser nachgedacht. Sicher ist im vorhandenen Stadtraum die Frage der Finanzierbarkeit eines isoliert zu errichtenden Quartiersparkhaus allein durch Dauerparkplatzvermietung kaum möglich. Anders stellt sich die Situation in einem Neubaugebiet dar, wo zunächst einmal kein Bewohner über eine Parkfläche verfügt, es sei denn, man stellt sie ihm planerisch an der falschen Stelle zur Verfügung. Wenn dies lediglich oder vordringlich nur über ein Parkhaus geschieht, wird es in einem attraktiven Neubauviertel aber angenommen. Schon vor 25 Jahren gab es schließlich die	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen,** den teilweise erneut vorgetragenen Anregungen wird **nicht gefolgt.** Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie der Fortschreibung des Plankonzepts zum Entwurf hat sich die Stadt gemeinsam mit der Projektentwicklerin bereits mit den Möglichkeiten eines zentralen Quartiersparkhauses auseinandergesetzt. Die Stadt hält an der Bewertung zum Entwurf fest, siehe hierzu auch Anlage 3, lfd. Nr. 2.36. Mit Blick auf die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten sowie die Struktur des Plangebiets werden die nötigen Voraussetzungen zur Planung einer zentralen Stellplatzlösung und verträglicher Umlage der Kosten auf die einzelnen entstehenden Grundstücke weiterhin nicht gesehen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	attraktive Neubausiedlung Waldquelle, wo alle Parkfläche in einer Palette zusammengefasst waren. Dies war damals als erstrebenswerter Zukunftsstandard gelobt worden aber immer noch nicht die Regel in der Planung. Die Finanzierung eines Quartiersparkhauses in so einem Neubaugebiet wäre durch Umlage auf die Grundstückspreise leicht möglich. Das Wohnen in diesem Plangebiet wäre immer noch attraktiv genug, dass genug Käufer und Mieter gefunden werden. Ökologisch zu bauen ist nicht nur ein Kostenfaktor, sondern auch ein Attraktivitätsfaktor, der ein bisschen mehr kosten darf. Daran sollte kein Zweifel bestehen.	

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

2.8 Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt OWL, Schreiben vom 29.09.2025
2.11 Vodafone NRW GmbH, Schreiben vom 02.10.2025
2.12 Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformationen und Geodienste (NI), Schreiben vom 07.10.2025
2.16 PLEdoc GmbH, Schreiben vom 28.08.2025 (GASLINE und OGE)
2.17 GASCADE Gastransport GmbH, Abteilung GNL, Schreiben vom 30.09.2025
2.19 Avacon AG Prozesssteuerung – DGP, Schreiben vom 04.09.2025
2.21 Amprion GmbH, Schreiben vom 28.08.2025

1.4 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 31.10.2025
1.17 Untere Denkmalbehörde, Schreiben vom 18.09.2025

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden **keine Stellungnahmen** abgegeben:

2.1a) Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O
2.1b) Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion V
2.15 Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster
2.18 Gasunie Deutschland Services GmbH
2.20 TenneT TSO GmbH
2.23 Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld
2.29 LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld

(Nummer entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste)

3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNGEN ZUM ENTWURF

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

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

Planzeichnung

–

Textliche Festsetzungen

- Korrektur der textlichen Festsetzung 6.1 zur Zahl der Wohneinheiten entsprechend der bereits in der Plankarte festgesetzten Zahl
- Redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung 10.2 L(V) für Leitungs- und Unterhaltungsrechte
- Redaktionelle Anpassung der Formulierung passiver Schallschutzmaßnahmen für den Verkehrslärm
- Redaktionelle Anpassung des Hinweises zu möglichen Kampfmittelbelastungen gemäß Stellungnahme der Feuerwehr
- Aufnahme eines Hinweises zur Vermeidung von Blendwirkungen
- Aufnahme eines Hinweises zur Beteiligung der Deutschen Bahn
- Aufnahme Hinweis zum Schutz von Mutterbodens

Begründung

- Aktualisierung der Angaben zur ÖPNV-Anbindung
- Erweiterte Ausführung zur zulässigen und geschätzten Zahl der Wohneinheiten
- Aktualisierung der Angaben zur sozialen Infrastruktur gemäß Stellungnahmen der Fachämter
- Ergänzungen zur Energieversorgung und zur Umsetzung der Solaranlagenverordnung NRW in Verbindung mit der Dachbegrünung
- Aktualisierung der Angaben zum Brandschutz
- Erläuterungen zum Umgang mit der EU-Wiederherstellungsverordnung
- Aktualisierung des ermittelten Spielflächenbedarfs