
BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/25.01

„Masurenweg“

AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG ZUM ERNEUTEN ENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.02.2026 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst am 29.01.2026 – den erneuten Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 sowie zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum erneuten Entwurf gefasst. Die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.03.2026 bis zum 09.04.2026. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.03.2026 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 09.04.2026. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde auf die geänderten Inhalte beschränkt. Weitere Änderungsbedarfe an den Festsetzungen im erneuten Entwurf des Bebauungsplans, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, haben eine ergänzende eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB erforderlich gemacht. Der betroffenen Flächeneigentümerin wurde mit Schreiben vom 03.07.2026 eine Frist bis zum 23.07.2026 gesetzt wurde, um sich zu den vorgenommenen Änderungen zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB.
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 BauGB,
3. Ergänzende eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB,
4. Übersicht der redaktionellen und inhaltlichen Ergänzungen und Änderungen nach der erneuten Veröffentlichung im Internet.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT (ohne Maßstab)

Stand: Erneute Veröffentlichung, November 2025



Stand: Erneute Veröffentlichung, November 2025



PLANZEICHENERKLÄRUNG / LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16, 19 Absatz 1, 20 Absatz 1 und 20 Absatz 2 BauNVO)

0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 1,2
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß,
T/WH max.	maximal zulässige Trauf-/Wandhöhen
GH min.	minimal zulässige absolute Gebäudehöhen
GH max.	maximal zulässige absolute Gebäudehöhen

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

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise

	Baugrenze
	Baulinie

Verkehrsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 10 und 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F	Fußweg (öffentlich)
F+R	Fuß- und Radweg (öffentlich)
ST	Stellplätze
MS	Mobilstation S

Grünflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

	Grünfläche (öffentlich) Zweckbestimmung: Multifunktionsfläche
---	--

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

	Aktive Schallschutzmaßnahme vor Verkehrslärm
	Verzicht auf offenbare Fenster von Immissionsorten im Sinne der DIN 4109 mit aufschiebender Bedingung
	Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche z. B. Lärmpegelbereich VI

Versorgungsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Elektrizität (Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH)

Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a und 25b BauGB)

	Baum (Erhalt von Baumstandorten)
	Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung
	Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen 2. Ordnung

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

FD/GD	Dachform: Flachdach / Geneigtes Dach
0-15°	Grad der Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten (§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)
GFL 1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb -, der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Anlieger
GFL 2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb -, der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Anlieger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrer).
GFL 3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der an das GFL 3 angebotenen Brunnen.
GFL 4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb -, der Stadtwerke Bielefeld GmbH, der Eigentümer der über das GFL 3 angebotenen Brunnen sowie der Anlieger.
	Kennzeichnung Gewerbelärm
-1-	Gewerbelärm Druckereibetrieb: Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu den Immissionsrichtwerten von Mischgebieten der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
-2-	Gewerbelärm Stellplatzanlage: Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu den Immissionsrichtwerten von Mischgebieten der TA-Lärm
-3-	Gewerbelärm Stellplatzanlage: Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu <= 55 dB(A)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer
	Maßzahl (in m)
+ 111,8	Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), Geoportal Bielefeld (DGM 1 2019 - Höhenpunkte) (08/2024)
	vorhandener Schmutzwasserkanal (nachrichtlich) gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung (06/2024)
	vorhandener Regenwasserkanal (nachrichtlich) gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung (06/2024)

1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
EINWENDER 1 Schreiben vom 09.04.2026	Sehr geehrte Damen und Herren, möchte die Möglichkeit zu Planung auf Masurenweg nutzen und was mir sehr wichtig ist mitzuteilen. ich habe mir auch die Pläne zur Bebauung des Masurenwegs angesehen und gelesen. Im Bebauungsplan zum Heizen von zukünftigen Mehrfamilienhäuser werden Wärmepumpen bevorzugt. 1. Da die vorderen Häuser werden in unmittelbarer Nähe an meinem Haus gebaut, ich bitte um Berücksichtigung des Aufstellungsortes bei Wärmepumpen. Beim Haus gegenüber meinem Grundstücks Wärmepumpen nicht in Garten des Mehrfamilienhauses aufzustellen. Da Leistungsstarke Wärmepumpen für Mehrfamilienhäuser besonders Nachts wo die Gegend ruhig ist Schall sehr weit Übertragen, besonders Bodenschall. B.s.p neben meinem Haus gegenüber den Fußweg sind 2 Große Wärmepumpen verbaut aufgestellt, am Tag sind praktisch unhörbar, da Umgebung Lauter als Pumpen sind wind abgedeckt, Nachts aber der Bodenschall, Körperschall bei den Wärmepumpen jede Nacht ist nicht überhörbar im ganzen Haus selbst im Keller meines Hauses ständige dumpfe Brummen von Wärmepumpe, bringen mich ums schlaff von September bis Juni und je wie Kalt die Nächte sind mal leise mal lauter. ich hatte es leider nur später nach Haus kauf gesehen und gespürt was genau war was mir Schlaff raubt jede Nacht und von wo der Schall (brummen) kommt. Deshalb wenn Wärmepumpen aufgestellt werden, Bitte um Beachtung des Aufstellungsortes und zusätzlich Schallschutzabdeckhauben für Pumpen. 2. Beim zukünftigen Fuß/Fahrrad weg Lichtquellen nicht Richtung des Hauses aufstellen, die mir ins Fenster leuchten. Eventuell zwischen 2 Grundstücken 3271 und 3272 aufzustellen Richtung Mehrfamilienhäuser.	Die Anregungen der vorliegenden Stellungnahme beziehen sich auf den gesamten Bebauungsplan und nicht – wie gefordert – ausschließlich auf die Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ersten Entwurf. Gleichwohl wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und im Folgenden entsprechend abgewogen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen der Regelung der städtebaulichen Ordnung. Detailregelungen zur technischen Gebäudeausstattung, wie etwa konkrete Aufstellorte von Wärmepumpen oder deren schalltechnische Ausführung, sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Derartige Aspekte werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung sowie unter Beachtung einschlägiger immissionschutzrechtlicher Vorschriften geregelt. Insbesondere sind die Anforderungen des Lärmschutzes (z. B. nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) einzuhalten, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft grundsätzlich auszuschließen sind. Darüber hinaus ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO zu beachten. Danach sind Vorhaben unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets unzumutbar sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch die konkrete Ausgestaltung von Beleuchtungsanlagen im öffentlichen Raum, einschließlich deren Ausrichtung, ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung technischer Regelwerke und nachbarlicher

	3. Keine anreize Schaffen für Jugendliche oder heranwachsende Erwachsene Fuß/Fahrradweg als Sammelort spät Abends und Nachts zu nutzen. Das neben meinem Haus und den Gegend unsicher werden kann und zu zusätzliche Lärmbelästigung führt. Da mein Haus zwischen vielen Mehrfamilienhäuser einzige Privateigentum ist, für mich ist es sehr wichtig zusätzlich Diebstahl, Einbrüche und e.c.t. möglich zu vermeiden. Da spräche ich es aus Erfahrung.	Belange. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der geäußerten Bedenken zur möglichen Nutzung des Fuß- und Radwegs als Aufenthaltsort in den Abend- und Nachtstunden sowie damit verbundenen Sicherheitsaspekten ist festzustellen, dass dies keinen städtebaulichen Regelungsgegenstand im Sinne der Bauleitplanung darstellt. Die Planung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach funktionalen und verkehrlichen Erfordernissen. Fragen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der sozialen Nutzung unterliegen anderen Zuständigkeiten und Regelungsinstrumenten.
--	---	---

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

Im Rahmen der Erneuten Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 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 verwaltungs-internen Beteiligungsliste.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
1.4 UNTERE NA- TUR- SCHUTZBE- HÖRDE Schreiben vom 08.05.2026	1. Stellungnahme der unteren Natur-schutzbehörde Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Anregungen und Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-men. Das seitens der unteren Naturschutzbe-hörde keine Anregungen und Bedenken bestehen wird zur Kenntnis genommen.
1.4 UNTERE WASSERBE- HÖRDE Schreiben vom 08.05.2026	3. Stellungnahme der unteren Wasserbe-hörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde Grundwasserschutz/WSG, Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz Aus Sicht der o. g. Belange bestehen kei-ne Bedenken gegen die Planung. 4. Stellungnahme der unteren Wasserbe-hörde im Hinblick auf Oberflächengewäs-ser Gewässerökologie, Hochwasserschutz Die o. g. Belange sind nicht betroffen. Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG 1. Niederschlagswasser Das Plangebiet entwässert im Trennsys-tem über die Einleitungsstellen E 7/36 und 7/37 in den Baderbach (siehe Lageplan 1). Die wasserrechtlichen Erlaubnisse sind bis zum 31.12.2025 bzw. 31.12.2024 befristet. Aufgrund der bestehenden hydraulischen Leistungsfähigkeit der Regenwasserkana-lisation erfolgen Anpassungen im Plange-biet: • Die Verpflichtung zur Rückhaltung auf ei-nen Drosselabfluss von 5 l/(s*ha) für be-baute und zukünftig zu bebauende Grund-stücke wurde textlich festgesetzt, die un-terirdischen Rückhaltungen liegen im Be-reich des Fußweges nördlich Masurenweg und im Bereich der Multifunktionsfläche, damit ist die entwässerungstechnische Er-schließung im Hinblick auf das Regenwas-ser gesichert (s. Entwässerungsplanung SMI). Sofern zukünftig Grundstücksteilun-gen erfolgen, ist mit der textlichen Festset-zung die Rückhaltung auf den einzelnen Grundstücken gesichert. • Mit der planungsrechtlichen Änderung ei-ner Gewerbe- und Industriefläche in ein Allgemeines Wohngebiet verringert sich die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-men. Das seitens der unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken be-stehen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-men. Das seitens der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer keine Belange betroffen sind wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis ge-nommen. Das mit den getroffenen Festsetzungen die Rückhaltung gesichert ist und sich die Grundflächenzahl verringert, wird zur Kenntnis genommen.

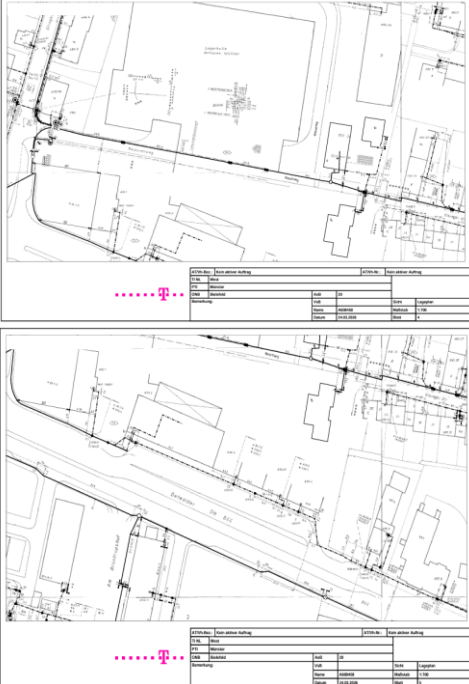
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Durch die von der Stadtentwässerung neu vorgesehene Führung der Kanäle mit Fließrichtung nach Nordosten wird das anfallende Regenwasser des gesamten Plangebiets zukünftig vollständig über die Einleitungsstelle 7/37 in den Baderbach eingeleitet. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitungsstellen E 7/37 und E 7/36 WHG, sowie die Kanalnetzanzeige gem. § 57 Abs. 1 LWG, sind entsprechend anzupassen (s. meine SN vom 13.12.2024). 2. Wasserhaushaltsbilanz Lt. Begründung des BPlans sollen Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung und eine Multifunktionsfläche im Plangebiet realisiert werden. Aufgrund der Entsiegelungen und damit der Reduzierung der vorher befestigten Flächen ist zu erwarten, „dass sich die abzuleitenden Niederschlagsmengen in relevanter Größe verringern werden.“ Die Multifunktionsfläche sollte höhentekhnisch so gestaltet werden, dass sie anfallendes Niederschlagswasser zwischenspeichern und an die Kanalisation wieder abgeben kann. Eine extensive Dachbegrünung wird festgesetzt, im Zentrum des Gebietes wird eine multifunktionale Fläche erstellt, und „um weitere Versickerungs- und Rückhalteeffekte zu erzielen, sind Stellplatzflächen und ihre Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) zulässig. Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.“ Aufgrund dieser Punkte und der unter 1. genannten Anpassungen wird sich die abzuleitende Menge des Niederschlagswassers merklich verringern, sowie durch die festgesetzte geringere GRZ die Verdunstung und Grundwasseranreicherung erhöhen. Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dass die wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitungsstellen E 7/37 und E 7/36 WHG, sowie die Kanalnetzanzeige gem. § 57 Abs. 1 LWG, entsprechend anzupassen sind, wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung ist kein Handlungsbedarf zu erkennen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das sich durch die getroffenen Festsetzungen die abzuleitenden Niederschlagsmengen in relevanter Größe verringern werden sowie die Verdunstung und die Grundwasseranreicherung erhöhen werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
2.7a BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung	die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dass seitens der Bezirksregierung Detmold (Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung) gegen die Planung hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemei-

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Schreiben vom 09.04.2026	Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.	nen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
2.10a TELEKOM DEUTSCH- LAD GMBH Schreiben vom 24.03.2026	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. III 4 25.01 Masurenweg in Bielefeld 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 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Telekom GmbH bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen bezüglich der vorhandenen Telekommunikationslinien beziehen sich nicht – wie gefordert – ausschließlich auf die Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ersten Entwurf. Gleichwohl Wird zur Kenntnis genommen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet bleiben und deren Veränderung oder Verlegung vermieden werden muss.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden." Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anregung bezüglich der Dienstbarkeit der Telekommunikationsinfrastruktur bezieht sich nicht – wie gefordert – ausschließlich auf die Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ersten Entwurf. Gleichwohl wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und im Folgenden entsprechend abgewogen. Die Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch dient der Vorbereitung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und trifft ausschließlich öffentlich-rechtliche Festsetzungen. Die Sicherung konkreter Nutzungsrechte zugunsten einzelner Leitungsträger im Grundbuch stellt demgegenüber eine privatrechtliche Angelegenheit dar. Eine Verpflichtung zur Eintragung konkreter Dienstbarkeiten zugunsten einzelner Unternehmen würde zudem in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer eingreifen und die durch das Bauplanungsrecht vorgegebenen Regelungsbefugnisse überschreiten. Die Erschließung des Baugebiets sowie die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundsätzlich gesichert. Die konkrete Ausgestaltung und rechtliche Absicherung der Leitungsführung erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung sowie durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Beteiligten.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	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 Koordination 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. 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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass aufgrund der teilweisen bereits bestehenden Nutzungen und öffentlichen Verkehrsfläche in dieser innerstädtischen Lage ein Ausbau bzw. eine Ergänzung der Telekommunikationslinien in unterirdischer Bauweise erfolgt. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen und Wohnorte sowie der in weiten Teilen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche auf der einen und der großen Anzahl neu zu errichtender Wohnnutzungen auf der anderen Seite, ist von einer Wirtschaftlichkeit der zukünftigen Infrastruktur auszugehen. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	der E-Mail-Adresse Planauskunft.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. Vielen Dank! 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien sind in der Ausbauplanung vorzusehen. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		
2.10b ERICSSON SERVICES GMBH Schreiben vom 26.03.2026	Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom. Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dass von der Firma Ericsson keine Einwände vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.
2.12 STADT- WERKE BIELEFELD GMBH Schreiben vom 07.04.2026	die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die getroffenen Darstellungen und Festsetzungen berücksichtigen im ausreichenden Maße die Belange der Stadtwerke Bielefeld GmbH.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	
2.16 PLEDOC GMBH, O- PEN GRID GMBH Schreiben vom 17.03.2026	Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Zeelink GmbH & Co. KG, Essen Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit weiterer von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Projektbereich sind keine von der Pledoc GmbH verwalteten Versorgungsleitungen betroffen. Eine Erweiterung des Projektbereichs ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht vorgesehen. Eine erneute Abstimmung ist daher nicht erforderlich. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.
2.16 PLEDOC GMBH, GAS- LINE GMBH	Sehr geehrte Damen und Herren, von der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Projektbereich sind keine der GasLine GmbH verwaltete Kabelschutzrohranlagen

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Schreiben vom 17.03.2026	rechtlichen Verfahren beauftragt. GasLINE ist Eigentümerin eines deutschlandweiten Kabelschutzrohr(KSR)-Anlagennetzes mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-Kabeln. Innerhalb des von Ihnen vorgegebenen Projektbereichs verlaufen keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH. Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit weiterer von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	betroffen. Eine Erweiterung des Projektbereichs ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht vorgesehen. Eine erneute Abstimmung ist daher nicht erforderlich. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.
2.17 GASCADE GASTRANS- PORT GMBH Schreiben vom 31.03.2026	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir, GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Nachträgliche Lageänderungen in Ihrer Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Projektbereich sind von der Gascade Gastransport GmbH, Sege Energy GmbH sowie NEL Gastransport GmbH verwaltete Anlagen nicht betroffen. Eine Erweiterung des Projektbereichs ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht vorgesehen. Eine erneute Abstimmung ist daher nicht erforderlich. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	
2.22 INDUSTRIE- UND HAN- DELSKAM- MER OST- WESTFALEN ZU BIELE- FELD Schreiben vom 09.04.2026	für die Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld anlässlich des oben genannten Verfahrens bedanken wir uns. Zu dem oben genannten Vorhaben haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Wir weisen darauf hin, dass Unternehmen im Plangebiet Bestandsschutz haben. Bitte beziehen Sie uns auch im weiteren Planverfahren mit ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dass seitens der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 im Rahmen der erneuten Veröffentlichung keine Stellungnahme abgegeben (Nr. entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste):

2.11- Vodafone NRW GmbH
 2.13 – moBiel GmbH
 2.15 – Westnetz GmbH
 2.18 – Gasunie Deutschland
 2.20 – Tennet TSO GmbH

3. ERGÄNZENDE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 4A ABSATZ 3 SATZ 4 BAUGB

Im Zuge der Beteiligung zum erneuten Entwurf wurde die Ausbauplanung des fehlenden Teilstücks des Masurenwegs konkretisiert. Demnach soll der Lückenschluss nun in geradliniger Führung von der Einmündung in die Stieghorster Straße bis zur Kurve im südöstlichen Teil des Plangebietes hergestellt werden. Da die bisherige Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im erneuten Entwurf des Bebauungsplans nicht mit der erarbeiteten Ausbauplanung übereinstimmt, wurden Anpassungen an der Planzeichnung erforderlich. Weiter wurde vom Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld (UWB) in der Beteiligung zum erneuten Entwurf ein etwa 70 cm breiter Schutzstreifen entlang des östlichen Abschnittes des Masurenwegs gefordert, um eine Auswechslung der Kanalisation zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen. Die Sicherung des geforderten Schutzstreifens erfolgt durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL 5) zugunsten des UWB.

Die vorgenommene Begradigung der festgesetzten Verkehrsfläche sowie die Ergänzung des GFL 5 berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die vorgenommenen Änderungen betreffen lediglich städtische Flächen (vorhandene Verkehrsflächen) sowie Flächen der Investorin. Daher wurde gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt, bei welcher der betroffenen Flächeneigentümerin mit Schreiben vom 03.07.2026 eine Frist bis zum 23.07.2026 gesetzt wurde, um sich zu den vorgenommenen Änderungen zu äußern. Diese hat die Änderungen zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken oder Anmerkungen vorgebracht.

4. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER BETEILIGUNG ZUR ERNEUTEN VERÖFFENTLICHUNG/ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der Planung berücksichtigt.

ÜBERSICHT DER WESENTLICHEN, REDAKTIONELLEN ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN NACH DER ERNEUTEN VERÖFFENTLICHUNG/ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Planzeichnung

- Redaktionelle Anpassung des Planlayouts
- Ergänzung eines 0,7 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL5) zugunsten des Umweltbetriebs.
- Der anzupflanzende Baum 1.Ordnung im nördlichen Kurvenbereich des Masurenwegs wird als Laubbaum 2. Ordnung festgesetzt, um Konflikte mit bestehenden Kanaltrassen zu vermeiden.
- Geringfügige Verschiebung der Bäume entlang des östlichen Fußwegs der zentralen Multifunktionsfläche, um Konflikte mit bestehenden Kanaltrassen zu vermeiden
- Anpassung der Bemaßungen
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche im südlichen Bereich durch Begradigung der Straßenführung.
- Verschiebung des Baumes 1. Ordnung im südlichen Kurvenbereich außerhalb der überbaubaren Fläche, um Konflikte mit der Bebaubarkeit zu vermeiden.
- Anpassung des südlichen Fußweges an die geänderte Straßenführung.
- Anpassung der Lärmfestsetzungen -3- und -2- an die geänderte Straßenführung
- Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet an der neuen Straßenführung angepasst.

Textliche Festsetzungen/Hinweise

- Der Hinweis zu den Bodeneingriffen wurde redaktionell angepasst
- Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert
- Unter den Hinweisen wurde die Passage zur Baumschutzsatzung gestrichen
- Der Schutz des Mutterbodens wurde in den Hinweisen aufgenommen

Begründung

- Abbildung zum Nutzungsplan wurde aktualisiert (Kapitel 5)
- Redaktionelle Anpassung Bezüglich der Begründung zum Mischgebiet (Kapitel 5.1)
- Anpassung Begründung bezüglich der verkehrlichen Organisation (Kapitel 5.3.1)
- Anpassung der Abbildung zur angedachten Erschließung (Kapitel 5.3.1)
- Die Angaben zu den Schülerzahlen wurden aktualisiert (Kapitel 5.5)
- Ergänzung der Begründung zum GFL5 (Kapitel 5.7)
- Aktualisierung der Abbildung zur Bestandskanalisation (Kapitel 5.7)
- Die Passage zur Baumschutzsatzung wurde ersatzlos gestrichen (Kapitel 5.9)
- Ergänzung der Begründung bezüglich dem Schutz des Mutterbodens (Kapitel 6.4.1)
- Aktualisierung der Flächenbilanz angepasst (Kapitel 7.2)
- Aktualisierung der Herstellungskosten des Spielplatzflächenbedarfs (Kapitel 7.3)
- Verfahrensablauf fortgeschrieben (Kapitel 7.5)