
BEBAUUNGSPLAN NR. 71.1

„Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“

AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG ZUM VORENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 13.03.2025 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst. Am 21.05.2025 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Forum der Realschule Senne, Klashofstraße 79, die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen. Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 08.04.2025 bis einschließlich dem 20.05.2025 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im technischen Rathaus sowie im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 08.4.2025 um Stellungnahme bis zum 20.05.2025 gebeten.

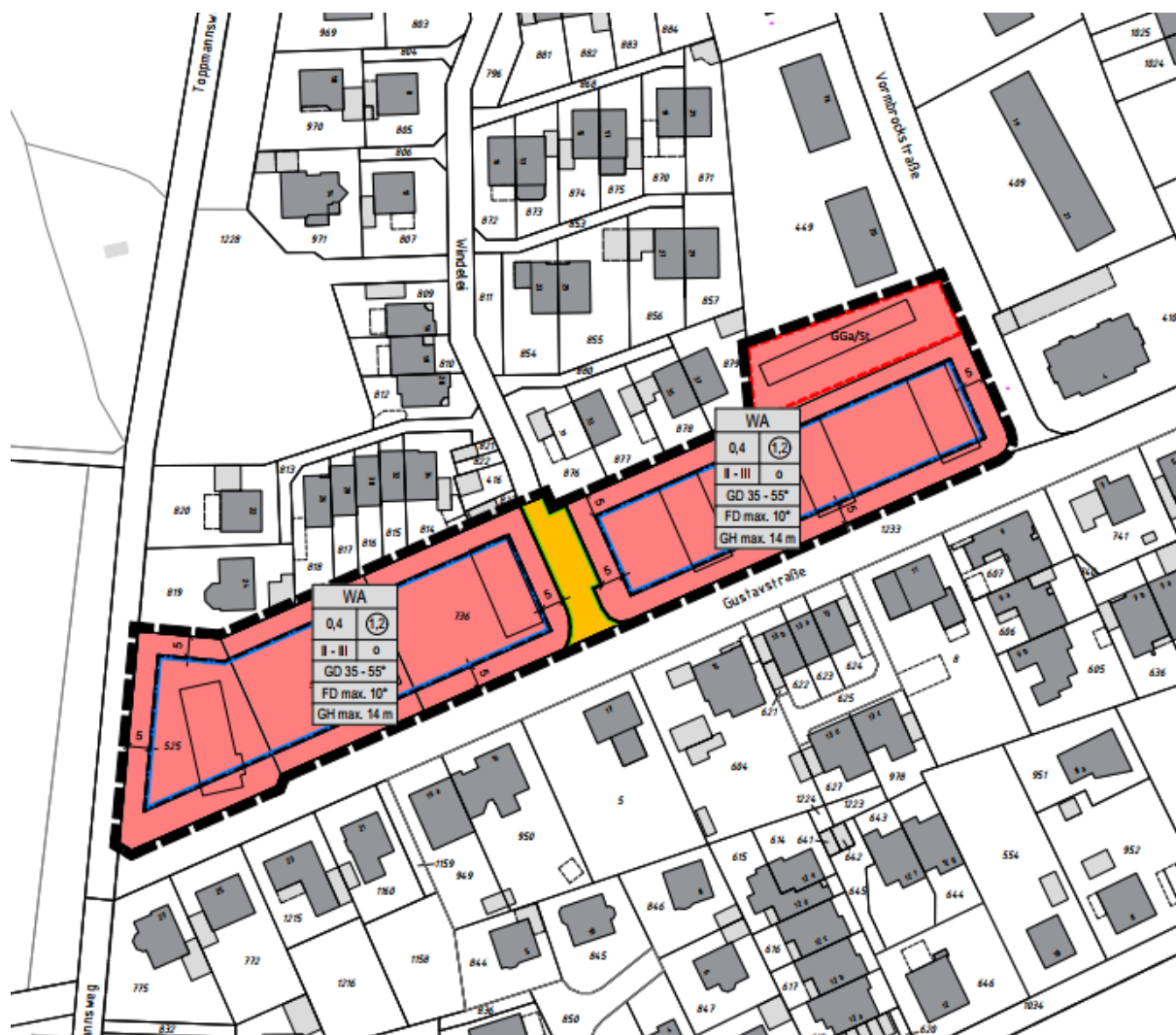
Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB, einschließlich dem Vermerk über den öffentlichen Unterrichts- und Erörterungstermin
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
3. Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf und Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden Vorentwurf des Bebauungsplanes:

VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (ohne Maßstab)

Stand: Februar 2025 (25.03.2025)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

0,4

Grundflächenzahl

1,2

Geschossflächenzahl

II - III

Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

GH max. 14 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze

O

offene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Absatz 4 BauO NRW 2018)

Dachform / Dachneigung:

GD 35° - 55° Geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 35° und max. 55°

FD max. 10° Flachdach mit einer Dachneigung von max. 10°

Diese Festsetzungen gelten nur für bauliche Hauptanlagen.

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Absatz 7 BauGB)



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

GGa/St

Gemeinschaftsgaragen/ Stellplatz

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

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

VERMERK ÜBER DEN ÖFFENTLICHEN UNTERRICHTUNGS- UND ERÖRTERUNGSTERMIN

Ort: Forum der Realschule Senne, Klashofstraße 79, 33659 Bielefeld
Datum: 21.05.20205
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:30 Uhr

Teilnehmende:

Bezirksbürgermeister: Stefan Mahne
Verwaltung: Herr Degener
Planungsbüro: Herr Tacke; Frau Rehrmann
Vertreter der GSWG Senne: Herr Klemme, Herr Daldrup

1 Vertreter der Bezirksvertretung
5 anwesende Bürgerinnen und Bürger

Die vorgetragenen planungsrelevanten Äußerungen der Öffentlichkeit werden nachstehend zusammengefasst und in gekürzter Form sowie thematisch geordnet wiedergegeben.

Der Bezirksbürgermeister eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und erläutert den Zweck des Erörterungstermins. Dabei wird auch auf den aktuellen Stand des Verfahrens eingegangen sowie auf die Dauer der Auslegung hingewiesen.

Im Anschluss stellt die Verwaltung den Anlass der Planung sowie das Verfahren vor. Die Planung wurde durch ein städtebauliches Konzept der GSWG angestoßen. Nach einer ersten Vorstellung des Konzepts und positivem Votum wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren) gefasst. Der Ablauf des Verfahrens sowie die einzelnen Verfahrensschritte werden erläutert.

Anschließend wird durch das beauftragte Planungsbüro die Vorentwurfsplanung mittels Beamer- Präsentation vorgestellt. Dabei werden folgende Punkte erläutert:

- Lage und Abgrenzung des Plangebiets (kleine Fläche im Siedlungsbereich, derzeit mit sechs Mehrfamilienhäusern bebaut)
- Anlass der Planung (Gebäude stark in die Jahre gekommen; eine wirtschaftlich sinnvolle energetische Sanierung ist nicht mehr möglich – daher Neubebauung erforderlich, was einen Bebauungsplan voraussetzt)
- Bestandssituation und Umfeld
- Städtebauliches Konzept der GSWG Senne (Mehrfamilienhäuser, gestalterische Konzeption als Diskussionsgrundlage)
- Beabsichtigte Festsetzungen (WA, GRZ, GFZ, Flachdach, maximale Gebäudehöhe, Stellplatzregelung etc. – jeweils mit Erläuterung der städtebaulichen Zielsetzungen: Flexibilität, Nachhaltigkeit, Nachverdichtung)
- Flächennutzungsplan (keine Änderung notwendig)
- Grünordnerische Maßnahmen (Erhalt und Einfügung ins bestehende Wohnumfeld durch ergänzende Bepflanzung und gestalterische Vorgaben)

- Verfahrenskontext (Nachverdichtung im Bestand, B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, Verzicht auf Umweltbericht, gleichwohl umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Stadt Bielefeld)

Im Anschluss an die Präsentation wird die Möglichkeit zur Stellungnahme und Diskussion gegeben.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Ein Bürger fragt, wann mit einem Baubeginn zu rechnen ist.

Es wird erläutert, dass nach dem Abschluss der frühzeitigen Beteiligung zunächst ein Entwurfsbeschluss gefasst werden muss. Aufgrund der Sommerpause und der bevorstehenden Kommunalwahl könne dies voraussichtlich erst zum Jahresende 2025 erfolgen. Nach Durchführung der Offenlage, Auswertung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss sei frühestens im Laufe des Jahres 2026 mit einer Baugenehmigung zu rechnen. Ein Baubeginn könnte realistisch im Jahr 2027 erfolgen.

Ein Bürger bittet darum, die geplanten Baumpflanzungen nochmals näher zu erläutern. Zudem stellt er die Frage, ob Bäume gefällt werden.

Es wird ausgeführt, dass ergänzende Pflanzungen vorgesehen sind, um die städtebauliche Einbindung zu unterstützen. Der Erhalt bestehender Bäume werde angestrebt, könne jedoch im Einzelfall, insbesondere bei Bäumen innerhalb des Baufelds, nicht garantiert werden. Eingriffe würden im Rahmen der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

Ein Anwohner erkundigt sich nach möglichen Auswirkungen auf seine angrenzende private Garage.

Es wird erläutert, dass ein seitlicher Grenzabstand von 5 m vorgesehen sei. Aspekte wie die Standsicherheit angrenzender Gebäude würden im Rahmen der späteren Bauplanung berücksichtigt.

Ein Bürger erkundigt sich nach der Anzahl der geplanten Wohneinheiten.

Es wird erläutert, dass eine konkrete Festlegung noch nicht erfolgt sei. Aufgrund der baulichen Vorgaben sei jedoch von einer höheren Anzahl gegenüber dem Bestand auszugehen. Eine genaue Zahl könne derzeit nicht genannt werden. Maßgeblich sei die Einhaltung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl.

Ein Bürger fragt, ob die bestehenden oberirdischen Stellplätze erhalten bleiben und wo genau die Tiefgarage geplant sei. Ein weiterer Bürger äußert die Anregung, dass oberirdische Stellplätze möglicherweise sinnvoller seien als eine Tiefgarage.

Es wird ausgeführt, dass weitere oberirdische Stellplätze aus gestalterischen Gründen nicht vorgesehen sind. Um die vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen für die geplanten Wohneinheiten bereitzustellen, ist die Errichtung einer Tiefgarage notwendig. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt die bebaubare Fläche auf dem Grundstück – eine rein oberirdische Unterbringung aller Stellplätze würde diese Begrenzung überschreiten. Zudem trägt die Tiefgarage zur Erhöhung der Wohnqualität bei, da oberirdische Flächen für Grünstrukturen und Aufenthaltsbereiche frei bleiben.

Ein Anwohner weist kritisch auf die bereits heute angespannte Parksituation im Umfeld hin, insbesondere bei Veranstaltungen und fragt, ob im Zuge der Planung Maßnahmen zur Entlastung vorgesehen sind.

Es wird klargestellt, dass der Bebauungsplan keine Eingriffe in den öffentlichen Raum vorsieht. Die öffentliche Straßenraumgestaltung bleibe unberührt. Die für das Projekt erforderlichen Stellplätze würden innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Hinweise zur Parksituation würden im weiteren Verfahren durch die zuständigen Fachämter geprüft.

Da keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt der Bezirksbürgermeister die Veranstaltung und bedankt sich bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und die geäußerten Hinweise.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Die laufende Nummerierung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
1.4 UMWELTAMT Schreiben vom 18.07.2025	1. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass bis zur Entwurfsbeschlussfassung im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht werden soll, ob durch das Vorhaben ggf. die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Der Anregung aus unserer Stellungnahme vom 14.01.2025 wurde damit entsprochen. 3. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde Grundwasserschutz/WSG 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 Niederschlagswasser z.B. zur Grünbewässerung und Toilettenspülung ermöglichen. Im Bereich des B-Plan-Gebietes können zumindest temporär hohe Grundwasserstände (weniger als 1 Meter unter Geländeoberkante) vorliegen. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht („weiße Wanne“, „WU-Wanne“) herzustellen. Kellerfenster und -schächte sollten durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser geschützt werden. Altlasten und Altstandorte Die westlich an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Rieselfelder haben keinen Einfluss auf das Plangebiet. Geothermie In unserer Stellungnahme zum Vorscoping wurde bereits auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten konnten für den überwiegenden Teil der planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Potenzielle Konflikte wurden für Fledermausarten sowie für die Vogelart Star festgestellt werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden daher konkrete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen definiert. Diese wurden als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Durch die dargestellten Maßnahmen können die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses bestätigt, dass im Plangebiet grundsätzlich eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Gleichzeitig weist es auf jahreszeitlich schwankende und teilweise hohe Grundwasserstände hin, die bei der technischen Ausführung zu berücksichtigen sind. Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie der bauliche Schutz gegen drückendes Grundwasser sind im Rahmen des Baugenehmigungs- und Entwässerungsverfahrens nachzuweisen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht in einem hydrogeologisch kritischen (sensiblen) Bereich. Eventuell geplante Geothermie-Anlagen mit Erdwärmesonden sind aller Voraussicht nach zumindest bis zu einer Bohrtiefe von 100 m durchführbar. 4. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer In unserer Stellungnahme vom 14.01.2025 hatten wir darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung der Versickerung und der Planung der Entwässerung vorab ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich ist. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan ausreichend große Flächen („Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser ...“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) zu sichern sind. Da noch keine Abstimmungsgespräche stattgefunden haben und die Ausführungen unter Punkt 5.8 der „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ nach wie vor allgemein gehalten sind, bleibt die Stellungnahme vom 14.01.2025 inhaltlich bestehen.	Der Anregung wird gefolgt. Ein hydrologisches Gutachten wurde beauftragt. Die durch das Gutachten geprüfte Versickerung von Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich möglich, wobei jahreszeitlich schwankende und teilweise hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen sind. Da im östlichen Bereich des Plangebiets zudem Verockerungen festgestellt wurden, ist in diesem Bereich eine Regenwasserrückhaltung zu bevorzugen. Hierzu wurde eine Vordimensionierung zur erforderlichen, privaten Regenrückhaltung und zur gedrosselten Ableitung erarbeitet. Zudem wurde ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für ein 100-jähriges Ereignis dargelegt. Damit ist auf bauleitplanerischer Ebene nachgewiesen, dass die erforderlichen Rückhaltevolumina innerhalb der Baugrundstücke realisierbar sind. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist nicht erforderlich, da die Niederschlagswasserbewirtschaftung dezentral auf den jeweiligen Grundstücken erfolgt und die Flächen hierfür im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen sind.
2.7 BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD - DEZERNAT 33 B Schreiben vom 20.05.2025	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissions-schutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen Bedenken. Bedenken und Hinweise des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft) Es werden Bedenken erhoben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Die Entwässerungssituation in dem Mischwassernetz, welche zur Kläranlage des AOL's entwässert, ist zurzeit sehr angespannt. Kleinräumige Nachverdichtungen im Einzugsgebiet des Mischwassernetzes wurden in der Vergangenheit toleriert. Im B-Planverfahren "Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße" wird davon ausgegangen, dass die tolerable kleinräumige Nachverdichtung überschritten wird. Aus hydraulischer Sicht ist eine weitere Belastung des Mischwassernetzes aus abwasserwirtschaftlicher Sicht nicht zustimmungsfähig. Des Weiteren muss den Planungen eine abschließende abwasserwirtschaftliche Entsorgbarkeit des überplanten Baugebietes dargestellt werden. Die Vermutung, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ggf. möglich gehalten wird, wird als Entsorgungsnachweis im Verfahren als nicht ausreichend eingestuft. Zusätzliche Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde) Soweit die o.a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des §8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt.	Die vorgetragenen Bedenken zur hydraulischen Belastung des Mischwassernetzes sowie zur abwasserwirtschaftlichen Entsorgbarkeit wurden im weiteren Verfahren fachlich mit der Bezirksregierung Detmold und dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld abgestimmt. Im Rahmen dieser Abstimmung wurde die hydraulische Situation im Einzugsgebiet des Mischwasserbehandlungsbauwerks RÜB 3/32 „Windelsbleiche“ erneut bewertet. Dabei wurde klargestellt, dass durch die geplante Nachverdichtung keine relevante Erhöhung des Schmutzwasseranfalls zu erwarten ist. Der festgelegte Drosselabfluss zur Kläranlage Obere Lutter bleibt unverändert. Eine Verschlechterung der hydraulischen Situation des Hauptsammlers ist durch das Plangebiet nicht zu erwarten. Die Bezirksregierung hat ihre Stellungnahme daraufhin angepasst und dem Bebauungsplanverfahren aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt (Schreiben vom 25.09.2025).
2.7 BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD - DEZERNAT 33 B Schreiben vom 25.09.2025	Gem. § 44 LWG in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Aus den mir vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass das Regenwasser im Bestand versickert wird und dies auch künftig beabsichtigt ist. Die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der Versickerung müssen im Laufe des weiteren Planungsverfahrens genauer betrachtet werden und durch belegbare, fachliche Einschätzungen untermauert werden, bevor die Versickerung als Entwässerungsprinzip für das Niederschlagswasser feststehen kann und Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes findet. Ich bitte hier um Klärung der Situation bezüglich der Versickerung im weiteren Verfahren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Gutachten bezüglich der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurden erbracht. In Abstimmung mit dem UWB sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen geeignet, um die die Planung mit den wasserwirtschaftlichen Belangen in Einklang zu bringen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Das Schreiben der Bezirksregierung liegt dem zuständigen Fachamt vor.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Da der Planbereich bereits bebaut ist und derzeit Schmutzwasser anfällt, das auch künftig anfallen wird, ist aus Sicht der BR Detmold von einer nicht relevanten Erhöhung des Schmutzwasseranteils auszugehen. Insbesondere ist keine Verschlechterung der hydraulischen Situation des Hauptsammlers zur Kläranlage Obere Lutter durch das zukünftige Plangebiet zu erwarten. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Drosselabfluss zur Kläranlage Obere-Lutter nicht weiter erhöht werden kann. Weiterhin zeigt das Bauwerk RÜB „Windelsbleiche“ bereits jetzt ein zu hohes Abschlagsverhalten. Aufgrund des hier in Rede stehenden B-Planes ist aber nicht von derart relevanten Veränderungen des Abschlagsverhaltens des RÜB „Windelsbleiche“ auszugehen, die zu einer weiteren Verschlechterung des Gewässerzustandes führen. Ich weise daraufhin, dass die Genehmigung zur Einleitung am 31.01.2026 ausläuft. Aufgrund des bereits jetzt bestehenden hohen Abschlagsverhaltens kann eine gewässerkonforme Einleitung derzeit nicht gewährleistet werden. Eine erneute Erteilung der Erlaubnis erscheint daher fraglich. Vor diesem Hintergrund sollten die bereits in der Vergangenheit geplanten Maßnahmen zur Errichtung eines Rückhaltebeckens aufgrund der aktuellen Abschlagssituation erneut aufgenommen und weiterverfolgt werden. Aufgrund der zuvor benannten Gründe kann dem B-Planverfahren Gustavstraße / Vormbrockstraße aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden.	
2.10 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Schreiben vom 24.04.2025	Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 71.1 "Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße" 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind allerdings nicht Regelungsbestandteil der Bauleitplanung. Im Rahmen einer späteren Bauausführung werden die Informationen an die ausführenden Unternehmen mit der Bitte um Beachtung und ggf. Abstimmung weitergegeben.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzwegekästen 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 Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://tras-senauskunftkabel.telekom.de.	
2.7 STADTWERKE BIELEFELD Schreiben vom 26.05.2025	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen inso-	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	weit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie-Versorgung getroffen werden müssen. In diesem Zusammenhang regen wir an, auf die in der beigefügten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt Gas- und Elt-Versorgungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung regen wir an, das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB ggf. über die bereits genannten Hinweise hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.	Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsgerecht wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
2.13 MOBIEL GMBH Schreiben vom 23.04.2025	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. B – 10 im Kapitel 5.4 „Verkehr und Erschließung“ in der Begründung zum Bebauungsplan. Bitte ergänzen Sie den bereits bestehenden Text um die in kursiver Schrift markierten Sätze zur detaillierten Beschreibung des ÖPNV-Angebotes: <i>Rund 250 Meter süd-östlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Busbahnhof Windelsbleiche“. Hier verkehren die Buslinien 83, 94, 105, 194 und N7. Das beschriebene Angebot gilt ab Mitte Juni, vor allem die schulbezogenen Verkehre betreffend.</i> • <i>Die Linie 94 verkehrt zwischen Gütersloh ZOB und Brackwede. Die Linie 94 verbindet Gütersloh/Friedrichsdorf mit Bielefeld Brackwede, wo dort dann Anschluss an die Stadtbahn Linie 1 in Richtung Innenstadt und Schildesche besteht. Die Linie 94 verkehrt Montag bis Freitag tagsüber im 20-Minutentakt, an Samstagen im 30-Minutentakt und an Sonn- und Feiertagen vormittags im 60-Minutentakt und anschließend im 30-Minutentakt.</i> • <i>Die in Windflöte verkehrende Nachtbuslinie N7 (über Ummeln und Quelle) Richtung Jahnplatz ergänzt das Angebot in den Nächten Freitag auf Samstag sowie vor Sonn- und Feiertagen zu einem Angebot rund um die Uhr.</i> • <i>Die Linie 83 verkehrt zwischen Schloß Holte Bahnhof und dem Bielefelder Hauptbahnhof mit einzelnen Fahrten an Werktagen.</i> • <i>Im Schulbusverkehr bedienen die Linien 105 und 194 mit schulbezogenen Einzelfahrten das Gebiet:</i> - o <i>Die Linie 105 bindet das Senner Schulzentrum mit Buschkamp und Windelsbleiche an.</i> - o <i>Die Linie 194 übernimmt die schulbezogenen Einsatzwagenfahrten, die heute in der 94 integriert sind.</i> <i>Ebenfalls in fußläufiger Entfernung ist die Haltestelle „Senne Bezirksamt“ ca. 400m nördlich des Plangebietes gelegen. Hier</i>	Der Anregung wird gefolgt. Das Kapitel in der Bebauungsplanbegründung wird entsprechend der Angaben zum ÖPNV-Angebot ergänzt.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	<i>verkehrt neben den bereits genannten Linien zusätzlich die neue Linie 40 (ab dem Fahrplanwechsel im Juni 2025). Die Linie 40 ersetzt die heutige Linie 36 und verbindet Senne über Brackwede mit Quelle. Die Linie 40 verkehrt Montag-Samstag tagsüber im 30-Minutentakt, sowie an Sonn- und Feiertagen im 60-Minutentakt. Insgesamt sind somit gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet mit dem ÖPNV zu erreichen.</i>	
2.29 LWL- ARCHÄOLOGIE FÜR WESTFALEN: AUßEN- STELLE BIELEFELD Schreiben vom 14.04.2025	Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen keine Bedenken. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, bitten wir, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis aufzunehmen: „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur	Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)."	

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

- 2.1b Polizeipräsidium Bielefeld
- 2.8 Landesbetrieb Wald und Holz
- 2.11 Vodafone NRW GmbH
- 2.14 BVO
- 2.15 Westnetz GmbH
- 2.16 PLE doc GmbH
- 2.17 GASCADE Gastransport GmbH
- 2.18 Gasunie Deutschland
- 2.19 Avacon AG
- 2.21 Amprion GmbH

3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG ZUM VORENTWURF

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 ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN ZUM ENTWURF**Planzeichnung**

- Ergänzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Bielefeld
- Ergänzung zu erhaltende Bäume
- Anpassung der Baugrenzen
- Anpassung Stellplatzbereich

Textliche Festsetzungen

- Ergänzung Festsetzung eines GFL
- Ergänzung Festsetzung Wasserdurchlässige Stellplätze und Zufahrten
- Ergänzung Flächen zum Erhalt einzelner Bäume
- Entfall der Festsetzung zur Höhe der Einfriedung
- Ergänzung einer Festsetzung zu Werbeanlagen
- Änderung Festsetzung zur Dachbegrünung
- Änderung der Definition der Vorgartenfläche
- Änderung des Pflanzabstandes von 20- 30m auf 10-20 m
- Ergänzung Hinweis Natur-, Boden- und Baudenkmäler
- Ergänzung Hinweis Altlasten
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in m über NHN

Begründung

- Kapitel 5.4: Anpassung der Aussagen zum ÖPNV
- Kapitel 5.5: Anpassung der Aussagen zu Kita- und Schulplätzen
- Kapitel 5.6: Anpassung der Aussagen zum Bedarf an öffentlichen Spielflächen
- Kapitel 5.7: Ergänzung von Aussagen zum Immissionsschutz
- Kapitel 5.8: Ergänzung von Aussagen zu Niederschlags- und Schmutzwasser sowie zur Löschwasserversorgung
- Kapitel 5.10: Anpassung der Aussagen zur Vorgartenfläche sowie Ergänzung der Aussagen zu Werbeanlagen
- Kapitel 6.3: Ergänzung der Aussagen zum Artenschutz
- Kapitel 6.4: Ergänzung der Aussagen zur Geothermie
- Kapitel 6.6: Anpassung der Aussagen zum Stadtklima, zur Dachbegrünung und zur Baumanpflanzung sowie Ergänzung der Aussagen zu versickerungsfähigen Stellflächen sowie zur Baumerhaltung