



BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/85.01

„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG ZUM ERNEUTEN ENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.05.2026 den erneuten Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 sowie zur zusätzlichen 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 09.07.2026 bis zum 10.08.2026 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte vom 06.07.2026 bis zum 12.08.2026.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

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

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgenden Entwurf des Bebauungsplanes:

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (ohne Maßstab)

Stand: JULI 2026



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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



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

Maß der baulichen Nutzung

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

0,8

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

GH

121,0 m ü. NHN

zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (NHN),
als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtbereich

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

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB)



Versorgungsfläche

Zweckbestimmung: Trafostation

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie

Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a und 25b BauGB)



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



zu erhaltende Bäume

Örtliche Bauvorschriften

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

Zulässige Dachformen / Dachneigung

FD

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 7°

Diese Festsetzungen gelten nur für bauliche Hauptanlagen.

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Absatz 7 BauGB)



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

St

Stellplatz



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

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer



Bemaßung mit Angabe in Metern



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

1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Seitens der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahmen zur Planung vorgetragen worden.

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

Im Rahmen der 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 UMWELT-AMT 11.09.2026	Untere Naturschutzbehörde Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes sind nicht betroffen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .
	Untere Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser Grundwasserschutz/WSG Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle 046192.1 (siehe Anlage 1 - Grundwassermessstelle beigefügter Lageplan), diese ist zu erhalten. Sollte die Messstelle im Zusammenhang mit Baumaßnahmen beseitigt werden müssen oder wird sie beschädigt, so ist der ordnungsgemäße Rückbau bzw. die Reparatur mit dem Umweltamt - 360.32 - abzustimmen. Ein Rückbau muss durch einen Fachbetrieb ausgeführt und dokumentiert werden. Es ist für einen adäquaten Ersatz zu sorgen. Die anfallenden Kosten für evtl. Beseitigung, Reparatur und Errichtung von Grundwassermessstellen sind von dem Verursacher zu tragen. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene Grundwassermessstelle 046192.1 ist bei der Umsetzung der Planung zu erhalten. Sofern im Zusammenhang mit Baumaßnahmen eine Beseitigung oder Beschädigung der Messstelle nicht vermieden werden kann, sind der ordnungsgemäße Rückbau bzw. die Reparatur sowie ein erforderlicher Ersatz mit dem Umweltamt abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan sowie ergänzend in die Begründung aufgenommen worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Möglichkeiten einer Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers, beispielsweise durch Zisternen zur Grünbewässerung, sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Genehmigungsplanung auf Grundlage der konkreten Grundstücks- und Entwässerungsplanung zu prüfen. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, soll auf Ebene des Bebauungsplanes keine Festlegung auf ein bestimmtes System der Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen. Die weitere Entwässerungsplanung ist mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	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“) herzustellen. Kellerfenster und -schächte sollten durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen und Grundwasser geschützt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die im Plangebiet zumindest temporär möglichen hohen Grundwasserstände wird im Bebauungsplan und ergänzend in der Begründung hingewiesen. Bei unterhalb der Geländeoberkante liegenden Gebäudeteilen sind im Rahmen der konkreten Bauausführung geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grund- und Oberflächenwasser vorzusehen. Die konkrete Ausgestaltung ist Gegenstand der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung.
	Untere Abfallbehörde Altlasten und Altstandorte Das Plangebiet ist vollständig durch zwei Altstandorte überlagert. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets (Flurstück 1006) befindet sich auf der Fläche des im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld unter der Nummer AS 032 erfassten Altstandorts. Dieser Standort wurde durch die Deutsche Bahn bis in die 90er Jahre als Ringlokschuppen mit Wartungsbereich und einem angrenzenden Betriebswerk genutzt. Das Areal wurde im Zuge von Nutzungsänderung, Abbruch und Neubebauung in den Jahren 1999/2000 durch das Büro ECOS, Bielefeld, untersucht. Der Abbruch und die Erdarbeiten wurden 2003 gutachterlich begleitet und dokumentiert. Demnach sind die festgestellten Bodenverunreinigungen bis auf geringe Restbelastungen beseitigt worden. Zur Baugrubenverfüllung und als Unterbau für die Verkehrsflächen sind ca. 5.000 t Recyclingmaterial der Güteklasse RCL II eingebaut worden. Für den im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Aushub sind vorab abfalltechnische Untersuchungen gemäß MantelVO (2023) durchzuführen. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Altstandort AS 366 (Flurstücke 927, 693, 928). Für den Standort wurde bereits im Jahr 2016 eine Untersuchung hinsichtlich nutzungsinduzierter schädlicher Bodenveränderungen durch das Büro Denker, Bielefeld, vorgenommen. Demnach konnten größere Bodenbelastungen ausgeschlossen werden; Proben der Auffüllungsböden konnten der Einbauklasse Z 0 (LAGA	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet vorhandenen Altstandorte AS 032 und AS 366 sowie der nördlich angrenzende Altstandort AS 225 sind einschließlich der hieraus resultierenden Anforderungen bereits in Kapitel 6.5 der Begründung berücksichtigt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	M20) zugeordnet werden. In diesem Bereich des Grundstücks sind jedoch auch drei mit unbekannten Materialien verfüllte Bombentrichter aktenkundig. Erdarbeiten in diesen Bereichen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Altstandort AS 225. Dort liegen Bodenverunreinigungen sowie ein kleinräumiger Grundwasserschaden vor, welcher nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen auf den Standort begrenzt ist. Sollten bei Erdarbeiten im Grenzbereich zu dem Grundstück dennoch Auffälligkeiten auftreten, so ist das Umweltamt unverzüglich zu informieren. Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.	
	Untere Bodenschutzbehörde Nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Untere Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Bezug: meine Stellungnahme vom 10.02.2025 Bei der Abwägung der Stellungnahmen wird allgemein auf die Verringerung der versiegelten Fläche im Vergleich zur bestehenden Situation, und auf eine Reduzierung der Regenwassermengen hingewiesen. Regenwasserklärung wurde nicht angesprochen. In der Begründung unter Punkt 5.7 ist dieses Problem ebenfalls nicht richtig beschrieben. Es wird darum gebeten den Abschnitt 5.7 wie folgt anzupassen: Für das Plangebiet bedeutet dies, dass das Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung über die Regenwasserkanäle in der Straße „Am Stadtholz“ in den Finkenbach eingeleitet wird. Dieses Regenwassernetz ist Sanierungsbedürftig und besitzt keine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis. Das Plangebiet umfasst gewerbliche Nutzungen und Stellplatzanlagen. Laut dem Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 sind Niederschlagswässer von befestigten Flächen der Kategorie II	Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in Kapitel 5.7 der Begründung werden entsprechend der aktuellen Stellungnahme der unteren Wasserbehörde angepasst. Danach wird das Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung über die Regenwasserkanäle in der Straße „Am Stadtholz“ in den Finkenbach eingeleitet. Das bestehende Regenwassernetz ist sanierungsbedürftig und besitzt keine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis. Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen gewerblichen Nutzungen und Stellplatzflächen ist im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung zudem die erforderliche Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers zu berücksichtigen, da das vorhandene städtische Regenwassernetz keine ausreichende Regenklärung gewährleistet. Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbehandlung sowie die erforderliche Rückhaltung und

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	zu behandeln. Die Niederschlagswasserbehandlung ist bei der Entwässerungsplanung mit zu berücksichtigen, weil das städtische Regenwassernetz keine ausreichende Regenklärung besitzt. Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Umweltamt auszuführen.	Einleitung sind auf Grundlage der konkreten Entwässerungsplanung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu klären.
2.5a DEUTSCHE BAHN 29.07.2026	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in ca. 8m Entfernung zur DB Grundstücksgrenze, dazwischen liegt ein Fremd-Flurstück. Bei dem geplanten o.g. Verfahren bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme: • Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. • Das betroffene Grundstück im Geltungsbereich Gemarkung Bielefeld, Flur 78, Flurstück 1006 wurde damals durch das Bundeseisenbahnvermögen veräußert. Ein Freistellungsbescheid für das Grundstück liegt uns nicht vor. • Wir möchten darauf hinweisen, dass sich das Grundstück zwar nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet, dieses jedoch nach unserem Kenntnisstand noch nicht freigestellt von Bahnbetriebszwecken ist. Sofern es sich noch um ein planfestgestelltes und gewidmetes Grundstück handelt, unterliegt gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) die Planungshoheit beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA). Aus diesem Grund ist auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen. • Zur Information weisen wir darauf hin, dass zur Erlangung des Planungsrechts für die Änderung der Eisenbahnanlagen ergänzende Rechtsverfahren nach § 18 AEG durchgeführt werden müssen. Ohne Zustimmung des EBA darf mit Baumaßnahmen nicht begonnen werden. • Bitte beachten Sie, dass die DB Immobilien für Auskünfte zum Status	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits der Bebauungsplan Nr. III/3/85.00 erfasst Teilflächen des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes. Auf diesen Flächen befinden sich gegenwärtig Teile des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die zugehörige Stellplatzanlage. Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. III/3/85.00 wurde das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) beteiligt. Das Eisenbahnbetriebsgelände wurde durch Verfügung aus dem Jahr 2002 durch das Eisenbahn-Bundesamt entwidmet. Seitens des EBA wurden gegen die damalige Planung keine Einwände erhoben. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 überlagert den Bebauungsplan Nr. III/3/85.00 im östlichen Teilbereich und führt zu keiner erstmaligen Inanspruchnahme der ehemaligen Bahnflächen für bahnfremde Nutzungen. Vielmehr wird die bereits bestehende Einzelhandelsnutzung neu geordnet. Der bestehende Lebensmittelmarkt wird abgebrochen und nach Süden verlagert, sodass sich das Marktgebäude künftig

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	von Bahnflächen (gewidmet, entwickelt oder freigestellt) sowie zu Entwidmungs- bzw. Freistellungsverfahren nicht zuständig ist. Bei Fragen zur bahnrechtlichen Einstufung von Flächen ist zuständigkeitshalber das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) Ansprechpartner. Entsprechende Anfragen sind daher direkt an das EBA zu richten. Wir können nur mitteilen, dass uns kein Freistellungsantrag vorliegt. • <u>Bahnprojekt Hannover–Bielefeld</u> Die Bahn plant im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums im Bereich zwischen Hannover und Bielefeld mehr Kapazität sowie kürzere Fahrzeiten durch bauliche Maßnahmen wie zusätzliche Gleise. Es ist nicht auszuschließen, dass dafür die bestehende Bahnstrecke oder andere Bereiche der Kommune baulich verändert werden. ○ Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trassen-Korridore der Varianten V3 und V4. Diese beiden Varianten werden im Rahmen der Vorplanung für das Bahnprojekt Hannover–Bielefeld weiterverfolgt. ○ Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bestandsstrecke ist	nur noch zu einem untergeordneten Teil auf dem ehemaligen Bahngrundstück befindet. Die dadurch freiwerdenden Flächen werden im Wesentlichen der Stellplatzanlage zugeschlagen. Die bereits vorhandene Stellplatznutzung wird somit fortgeführt bzw. innerhalb der bereits für den Einzelhandelsstandort genutzten Flächen neu geordnet. Eisenbahnbetriebsanlagen werden durch die vorliegende Planung nicht geändert. Ein Erfordernis zur Änderung von Eisenbahnanlagen nach § 18 AEG wird durch die Planung daher nicht ausgelöst. Sollten entgegen der derzeitigen Planung im Zuge der Umsetzung Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen erforderlich werden, wären die hierfür erforderlichen eisenbahnrechtlichen Verfahren unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Hinweise der Deutschen Bahn zum bahnrechtlichen Status der Flächen werden zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes für die Beurteilung des eisenbahnrechtlichen Status sowie gegebenenfalls erforderliche Verfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz bleiben von der Bauleitplanung unberührt. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	eine Betroffenheit des Grundstücks unmittelbar an der Bahnstrecke grundsätzlich nicht auszuschließen. Die weiteren Planungen werden zeigen, ob es eine Betroffenheit der Fläche durch das Projekt geben wird. ○ Detaillierte Informationen zum Projekt und zum Planungsstand können der Projektwebseite entnommen werden: www.hannover-bielefeld.de • 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, Bauherren, Grundstückseigentümers 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 Funktionsfähigkeit der Bahnbetriebsanla-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die aus dem Eisenbahnbetrieb resultierenden Immissionen wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Hierzu wurde insbesondere eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen untersucht und bewertet wurden. Soweit hieraus Anforderungen an den Schallschutz resultieren, werden diese im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Die Hinweise zu weiteren betriebsbedingten Emissionen und Immissionen der Eisenbahn sowie zu gegebenenfalls erforderlichen Schutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen sind, soweit sie für das konkrete Vorhaben relevant werden, im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten. Der Hinweis hinsichtlich möglicher Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist hierzu nicht erforderlich Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	gen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten. • 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. • Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB InfraGo AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig – ca. 10 Wochen vor Baubeginn – eine entsprechende Anfrage an die DB AG, DB Immobilien (Online-Portal: https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:300) zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Bestehende Wege-/Leistungs- oder sonstige Rechte dürfen durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden. • 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 ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. • Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgelän-	Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	des 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. • 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 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. • 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 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. • 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.	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	• 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. • 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). • Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht. • Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	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.	
2.10a DEUTSCHE TELEKOM 07.07.2026	Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. 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 Hinweise zu den vorhandenen TK-Linien werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Netzbetreiber festgesetzt wird. Somit sind die Rechte der Telekom berücksichtigt worden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Eintragung einer Dienstbarkeit um einen privatrechtlichen Vertrag handelt. Dieser kann nicht durch einen Bebauungsplan verpflichtend geregelt werden.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	„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. 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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.16 PLEDOC 06.07.2026	Wir beziehen uns auf Ihre oben genannte Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass die von uns verwalteten Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	• 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 von uns verwalteter Anlagen 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 Bauleitplanverfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenkategorie. Die im Plan eventuell dargestellten Leitungsverläufe dienen lediglich zur groben Übersicht.	
2.16 GASLINE 06.07.2026	Innerhalb des von Ihnen vorgegebenen Projektbereichs verlaufen keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.22 IHK 06.07.2026	Gegenüber dem vorherigen Entwurfsstand weist die aktuelle Planung wesentliche Änderungen auf. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittel Einzelhandels wurde von ursprünglich 1.540 m ² auf 1.810 m ² erhöht. Darüber hinaus wurde das Gebäudekonzept grundlegend überarbeitet. Während in der früheren Planung das Obergeschoss für eine zusätzliche gewerbliche Nutzung vorgesehen war und kein Parkdeck Bestandteil des Vorhabens war, sieht die aktuelle Planung ein Parkdeck im Erdgeschoss sowie den Lebensmittelmarkt im Obergeschoss vor („Lidl-Metropolkonzept“).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWAL- TUNG
	Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse als verträglich bewertet worden. Wir begrüßen die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Bielefeld. Zu dem oben genannten Vorhaben haben wir daher keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	

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

- 1.3 Immobilienservicebetrieb
- 1.5 Feuerwehramt | Zivil- und Katastrophenschutz
- 1.11 Gesundheits-, veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt
- 1.14 Stadterneuerung
- 1.17 Stadtbild- und Denkmalpflege
- 1.22 Umweltbetrieb | Stadtreinigung
- 2.13 moBiel GmbH
- 2.28 LWL Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
- 2.29 LWL Archäologie in Westfalen

3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGEN ZUM ENTWURF

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Veröffentlichung im Internet ergeben sich gegenüber dem erneuten 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 PLAN- UNTERLAGEN NACH DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET

Planzeichnung

- Keine

Textliche Festsetzungen

- Redaktionelle Präzisierung des bestehenden Hinweises zur Grundwassermessstelle
- Redaktionelle Änderung 4.1 Wasserdurchlässige Stellplätze
- Ergänzung eines Hinweises zu temporär hohen Grundwasserständen

Begründung

- Ergänzung und Konkretisierung des Kapitels 5.7
- Ergänzung im Kapitel 6.4