

---

## **BEBAUUNGSPLAN NR. II/2/64.00**

„Wohnen östlich des Nordparks“

---

### **AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG ZUM VORENTWURF**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 04.06.2020 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst. Pandemiebedingt wurde der ursprüngliche Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne von § 3 Absatz 1 BauGB im Stadtentwicklungsausschuss am 01.09.2020 nach Vorberatung in der Bezirksvertretung Mitte am 27.08.2020 nachträglich abgeändert. Beschlossen wurde, der Öffentlichkeit stattdessen gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit zur Einsichtnahme und Stellungnahme zu geben.

In der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 21.10.2020 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Die Unterlagen konnten im Foyer des Technischen Rathauses, August-Bebel-Straße 92 und im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 22.06.2020 um Stellungnahme bis zum 05.08.2020 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 § 13a Absatz 3 BauGB
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 folgendes städtebauliches Vorkonzept:

**STÄDTEBAULICHES VORKONZEPT (ohne Maßstab)**

Stand: Juni 2020, Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld



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

Seitens der Öffentlichkeit sind insgesamt 3 Stellungnahmen zur Planung vorgetragen worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

| LFD. NR.<br>DATUM                                                                                        | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b><br><b>IM PLANGE-<br/>BIET ANSÄS-<br/>SIGES UNTER-<br/>NEHMEN</b><br>Schreiben vom<br>12.12.2020 | <p>Wir betreiben im Plangebiet einen gewerblichen Fliesenfachhandel. Als solcher sind wir unmittelbar von der beabsichtigten Neuaufstellung des Bebauungsplanes betroffen.</p> <p>Die beabsichtigte wohnbauliche Neunutzung wird erfahrungsgemäß zu Konfliktsituationen mit der bestehenden gewerblichen Nutzung führen. Insoweit ist beabsichtigt, dass die Erschließung des neuen Wohngebietes von der Sudbrackstraße aus über eine öffentliche Straße (Planstraße A) erfolgen soll.</p> <p>Dies wird zu einer erheblichen Mehrbelastung der Sudbrackstraße führen, wodurch wir betroffen sind. Bereits jetzt ist die Parkplatzsituation um unsere Immobilie schwierig, da die Parkplätze regelmäßig ausgelastet sind und es für Kunden daher oft nicht leicht ist, uns mit dem Auto zu erreichen. Dies, da die vorhandenen Parkplätze oft nicht in ausreichender Anzahl vorhanden sind. Diese Situation wird durch die beabsichtigte Nutzung eskalieren.</p> <p>Hinzu kommt, dass regelmäßig größere LKWs zum Be- oder Entladen auf unser Grundstück fahren müssen. Hier ist zu erwarten, dass aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens, Stauungen entstehen werden.</p> <p>Darüber hinaus ist zu erwarten, dass durch eine verkehrsordnungswidrige Nutzung der Straße, insbesondere durch unerlaubtes Parken, der Zugang zu unserem Grundstück, insbesondere für die LKWs, beeinträchtigt wird. Dabei ist vor allem auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Größe der LKWs diese Rangiermöglichkeiten haben müssen, um auf das Grundstück fahren zu können bzw. dieses zu verlassen.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als dass die Planstraße A ausschließlich als Anliegerstraße geplant ist, mithin der Verkehr sich dort und auf der Sudbrackstraße konzentrieren wird.</p> | <p>Das grundlegende Interesse an der Aufrechterhaltung der aktuell am Standort erfolgenden betrieblichen Abläufe wird zur Kenntnis genommen und im Hinblick auf den Erhalt der gewerblichen Nutzung begrüßt. Die Sicherung dieses innerstädtisch gelegenen Betriebsstandorts liegt auch im Interesse der Stadt Bielefeld und wird mit der vorliegenden Bauleitplanung unterstützt.</p> <p>Der Betriebsstandort liegt entsprechend den Regelungen des seit 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/22.01 im Bereich einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Bereits damals vorhandene bauliche Anlagen werden dort als abzubrechende Gebäude dargestellt. Hierdurch waren Entwicklungen am Standort in der Vergangenheit deutlich erschwert. Im Sinne des Betriebs werden mit der vorliegenden Planung die genehmigten Nutzungen und baulichen Anlagen planungsrechtlich erstmalig abgesichert.</p> <p><u>Zu Immissionsschutz</u></p> <p>Die im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung relevanten immissionsschutzbezogenen Fragen betreffen insbesondere den Verkehrslärm (vor allem an der Sudbrackstraße) und vom Grundsatz her auch gewerbliche Immissionen umliegender Gewerbebetriebe.</p> <p>Der Betrieb liegt in einem Übergangsbereich von gewerblich zu wohngenutzten Bereichen, die immissionsschutzbezogenen Rahmenbedingungen und Betroffenheiten stellen sich für diesen Standort wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In der nördlichen Nachbarschaft zu dem betreffenden Betriebsstandort sind bereits im Bestand seit vielen Jahren Wohnnutzungen in einem festgesetzten Mischgebiet vorhanden. Die ausgeübte</li> </ul> |

| LFD. NR.<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>Soweit dem erkannten „großen Stellplatzbedarf“ durch unterirdische Tiefgaragen entgegnet werden soll, so dürften diese nicht ausreichend sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Regel bei der Wohnnutzung durch Familien oder nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften beide Nutzer berufstätig sind und daher häufig pro Wohneinheit mehr als nur ein Auto zu berücksichtigen ist.</p> <p>Eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen ist allerdings nicht vorgesehen, so dass bereits deswegen das Stellplatzfordernis nicht durch den Bau einer Tiefgarage kompensiert wird.</p> <p>Hinzu kommt, dass auch die Gäste der Anwohner mit dem Pkw kommen können und ebenfalls einen entsprechenden Stellplatzbedarf haben. Damit verbleibt es bei dem dargestellten Stellplatzkonflikt, welcher unmittelbar Einfluss auf unseren eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb hat.</p> <p>Des Weiteren wird es, worauf bereits zu treffend hingewiesen ist, zu Lärmemissionen kommen, von welchen wir unmittelbar betroffen sind. Da insoweit es derzeit noch an einer schalltechnischen Untersuchung fehlt, kann nur auf das Konfliktpotenzial hingewiesen werden.</p> <p>Allerdings sei bereits jetzt schon erklärt, dass nach diesseitigen Dafürhalten es sehr wohl auch aufgrund der nutzungsinintensiven Planung zu einer Änderung der Lärmsituation kommen wird, welche bereits durch das zwingend zunehmende Verkehrsmehraufkommen indiziert ist.</p> <p>Zudem ist zu befürchten, dass es zu Konfliktsituationen aufgrund der Immissionsbelastungen, verursacht durch die vorhandene gewerbliche Nutzung und der geplanten Wohnbebauung kommen wird. Soweit unter der Ziffer 5.4 ausgeführt wird, dass „Immissionsbelastungen für die geplante Wohnbebauung aufgrund des Abstandes zur Sudbrackstraße voraussichtlich auszuschließen (...)“ seien, so ist dies nicht nachvollziehbar. Von welchen Immissionsbelastungen wird insoweit ausgegangen und warum soll dieses nicht zu einer Belastung für die Wohnbebauung führen?</p> <p>Aus sich heraus ist diese Prämisse jedenfalls nicht plausibel oder schlüssig.</p> | <p>gewerbliche Nutzung des Betriebs ist – soweit es den Genehmigungsunterlagen entnommen werden kann – nachbarschaftsverträglich mit einer Wohnnutzung. Der Betrieb wird vor diesem Hintergrund als geeignet für eine Mischnutzung eingestuft, das heißt ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung ist konfliktfrei miteinander vereinbar – die gewerblichen Immissionen sind in einem für die Wohnnutzung „nicht wesentlich störenden“ Umfang und die Wohnnutzung hat ein gewisses Maß an gewerblichen Immissionen hinzunehmen (kein Anspruch auf besondere Wohnruhe).</p> <p>Im Bebauungsplan werden die Betriebsflächen als Teil des gemischt genutzten Übergangsbereichs entlang der Sudbrackstraße als urbanes Gebiet überplant. Eine Konfliktsituation Wohnen und Gewerbe wird hierdurch nicht geschaffen.</p> <p>- Die grundlegend hohe Frequentierung der Sudbrackstraße hat eine entsprechend hohe Verkehrslärmbelastung insbesondere für die unmittelbar an die Sudbrackstraße anschließenden Grundstücke zur Folge, die die vorliegende Planung nicht zu verantworten hat. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist eine fachgutachterliche Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt worden (Wenker &amp; Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, 30.03.2026) – die grundlegend hohe Vorbelastung in den straßennahen Bereichen wird dort bestätigt. Zu weiteren Einzelheiten wird auf das Gutachten sowie auf die Begründung verwiesen.</p> <p>Verkehrslärm in der ermittelten Größenordnung ist im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere für schutzbedürftige Nutzungen/Räume (betrifft vor allem Wohn-/Schlafräume, Kinderzimmer, Büros, Unterrichts-/Seminarräume etc. oder auch Außenwohnbereiche) relevant. Unter Berücksichtigung der aktuellen Genehmigungslage sind diesbezüglich für den Betriebsstandort keine Anhaltspunkte für einen Nutzungskonflikt aufgrund einwirkender Verkehrsgereusche erkennbar. Sofern bauliche Änderungen oder eine Nutzungsänderung hin zu einer stärker schutzbedürftigen</p> |

| LFD. NR.<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>Zusammenfassend wenden wir daher ein,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass die Parkmöglichkeiten in der Sudbrackstraße durch das Vorhaben beeinträchtigt werden,</li> <li>- es zu Zugangsschwierigkeiten insbesondere für LKW'S auf unser Grundstück kommen wird und</li> <li>- es zu immissionsbedingten Konflikten zwischen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der Wohnraumnutzung kommen wird.</li> </ul> | <p>Nutzung am Standort selbst angestrebt werden sollten, sind die im Bebauungsplan zur angemessenen Bewältigung der bestehenden Vorbelastung festgesetzten Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>Planbedingt sind Veränderungen des Verkehrslärms grundsätzlich möglich, so dass eine gutachterliche Überprüfung erfolgt ist (Wenker &amp; Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, 30.03.2026). Nach den Ergebnissen des Fachgutachtens werden sich diese Veränderungen für die unmittelbar an der Sudbrackstraße liegenden Grundstücke in einer sehr geringen Größenordnung von +0,1 dB(A) bzw. +0,2 dB(A) bewegen; diese ist für den Menschen nicht wahrnehmbar. Die bereits im Bestand gegebenen Problematik wird insofern nicht verstärkt.</p> <p>Hinsichtlich der immissionsschutzbezogenen Belange werden im Ergebnis keine Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und den Belangen des ansässigen Betriebs erstmalig ermöglicht oder verstärkt. Eine nachbarschaftsverträgliche Nachnutzung für den Standort des gewürzproduzierenden/-verarbeitenden Betriebs kann gewährleistet werden.</p> <p><u>Zu verkehrlichen Belangen</u></p> <p>Die Sudbrackstraße weist als Hauptverkehrsstraße eine hohe Frequentierung auf. Im öffentlichen Straßenraum ist eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen vorhanden. An dieser Situation wird sich infolge der Planung nichts ändern. Auch die verkehrliche Anbindung des Betriebsgrundstücks bleibt infolge der Planung unverändert.</p> <p>Mit der ermöglichten Gebietsentwicklung ist grundsätzlich die Erzeugung anderer und neuer Verkehre durch die Wohnnutzung verbunden. Gleichzeitig entfallen die Verkehre des bisherigen Gewerbestandorts. Zur Ermittlung der Verkehrserzeugung und Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den relevanten Knotenpunkten im umliegenden Verkehrsnetz ist eine Verkehrsuntersuchung (shp Verkehrsplanung PartG mbB, Hannover, September</p> |

| LFD. NR.<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                             | <p>2025) eingeholt worden. Das Gutachterbüro kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das erzeugte Neuverkehrsaufkommen aus fachlicher Sicht als gering einzustufen ist, den Verkehrsablauf nur zu einem geringen Maß beeinflussen wird und keine wesentlichen bzw. nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes zu erwarten sind. Zu weiteren Einzelheiten wird auf das Gutachten sowie auf die Begründung verwiesen.</p> <p>Erforderliche Stellplätze sind in Abhängigkeit von den hinzukommenden Wohneinheiten, gewerblichen Nutzungen etc. jeweils in ausreichender Zahl im Zuge der Umsetzung nachzuweisen. Diesbezüglich sind die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung in Verbindung mit den Regelungen der Stellplatzverordnung NRW relevant.</p> <p>Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planbedingt erforderlichen Stellplätze vollständig innerhalb des Plangebiets nachweisen zu können. Im Bebauungsplan wird aufgrund der mit der verdichteten Bebauung einhergehenden höheren Anzahl nachzuweisender Stellplätze angepasst an die geplante Erschließung neben einer größeren Tiefgarage ein Quartiersparkhaus mit 150–200 Einstellplätzen vorgegeben. Diese Größenordnung ist unter Berücksichtigung der planungsrechtlich eröffneten Bebauung nach Einschätzung der Stadt geeignet, den zu erwartenden Stellplatzbedarf der ermöglichten neuen Wohneinheiten dort unterbringen zu können. Da die Errichtung des Parkhauses selbst im Bebauungsplan nicht geregelt werden kann, erfolgt für die unterzubringenden Stellplätze eine Zuordnung zu den einzelnen Teilflächen. Die Stellplätze sind so als Teil notwendiger Erschließungsanlagen im Parkhaus in den Genehmigungsverfahren nachzuweisen, so dass eine Umsetzung in der erforderlichen Größenordnung gewährleistet werden kann. Einzelne Besucherstellplätze können entlang der Planstraße angelegt werden. Auch eine Mitnutzung von öffentlichen Stellplätzen an der Sudbrackstraße ist in diesem Zusammenhang nicht ausgeschlossen. Die Stell-</p> |

| LFD. NR.<br>DATUM                                                                                             | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>plätze sind dort so angelegt, dass bei einer ordnungsgemäßen Nutzung die Erreichbarkeit des Betriebsstandorts nicht eingeschränkt wird. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein eventuelles Fehlverhalten von Verkehrsteilnehmenden nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p> <p>Planungsrechtlich unterstützt werden die Voraussetzungen dafür, dass neue Kfz-Verkehre durch Angebote alternativer Verkehrsmittel/Erreichbarkeiten reduziert werden. So kann mit der Einbindung in das umliegende Fuß-/Radwegenetz durch die neuen Wegeverbindungen eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs aus dem Plangebiet gefördert und auch die Erreichbarkeit umliegender ÖPNV-Haltestellen verbessert werden.</p>                 |
| <p><b>2</b><br/><b>PERSONEN MIT EIGENTUM IN NACHBARSCHAFT ZUM PLANGEBIET</b><br/>Schreiben vom 14.10.2020</p> | <p>Die einwendenden Personen sind Eigentümer eines Hauses östlich anschließend an das Plangebiet. Das Haus steht direkt auf der Grundstücksgrenze, so dass die Hausbewohner beim Verlassen des Hauses direkt das davor liegende städtische Grundstück betreten. Dieses städtische Grundstück soll als Fuß- und Radweg zu dem neuen Baugebiet später genutzt werden. Nun endet die Mitte dieses städtischen Grundstücks von der Meller Straße aus direkt auf einem neuen Auto-Stellplatz, so dass Radfahrer und Fußgänger nicht die Mitte des städtischen Grundstücks nutzen werden, sondern direkt vor der Haustür entlang fahren oder gehen. Wenn dann ein Hausbewohner unseres Hauses die Haustür öffnet, wird er sofort von den meist nicht mehr langsamen Radfahrern umgefahren oder muss einem Fußgänger ausweichen. Ich denke, hierüber sollte nochmals nachgedacht werden.</p> | <p>Die örtlichen Gegebenheiten werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis erfolgter Grundstücksgeschäfte mit der Stadt konnte ein gewisser Abstand zwischen dem betroffenen Wohnhaus und der geplanten Wegeverbindung erreicht werden. Zudem ist die für die geplante Wegeanbindung an die Meller Straße vorgesehene Teilfläche zum Entwurf in den Geltungsbereich einbezogen worden. Im Bebauungsplan geregelt werden dort die mittige Führung des Fuß-/Radwegs und die seitliche Einfassung durch begleitendes Verkehrsgrün. Insgesamt wird so ein Mindestabstand von mehr als 5 m zwischen Eingangsbereich und dem neuen Fuß-/Radweg gewährleistet werden. Konflikte mit dem Fuß-/Radverkehr werden dadurch vermieden.</p> |
| <p><b>3</b><br/><b>ALLGEMEIN INTERESSIERTE PERSON</b><br/>Schreiben vom 21.10.2020</p>                        | <p>Als gebürtiger Bielefelder und fachkundiger Bürger möchte ich mit dieser Stellungnahme gerne meinen Beitrag für eine schönere Stadt leisten. Zur Verdeutlichung meiner Kritik, habe ich Ihnen einen Gegenvorschlag skizziert. Zuerst jedoch möchte ich anhand des Begründungstextes meine Kritik darbringen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Die Stellungnahme stammt von einer interessierten Person ohne erkennbaren Bezug zum Plangebiet. Eine planbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden. Die Stellungnahme ist vor diesem Hintergrund lediglich allgemein zu werten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| LFD. NR.<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>Bereits die genannten Planungsziele (Abschnitt 4.1) werfen Fragen auf: Das „Gewerbeinsel“ genannte Gebiet soll mit einer Wohnbebauung ergänzt werden und so demnach die Lücke zwischen den angrenzenden Wohngebieten geschlossen werden. Dennoch soll dieses neue Quartier eine „eigene Prägung und Identität“ erhalten - und so einen bewusst platzierten Fremdkörper darstellen.</p> <p>Des Weiteren ist die Rede von einer „Bebauung, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einpasst“ - doch die darauf folgende Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes beschreibt das Gegenteil: Zeilenbauten, Flachdächer und Staffelgeschosse sind ortsfremde Elemente die hier bewusst das Stadtbild stören sollen. Besonders gut fällt diese Störung beim Blick auf den Plan auf - die geplanten Baukörper sind deutlich großmaßstäblicher als die Gebäude der angrenzenden Quartiere, sie sind von der Straße abgerückt, haben keine Orientierung und stellen mit ihren Flachdächern keinen Bezug zur Umgebung her.</p> <p>Die Erschließung ist lediglich über die Sudbrackstraße geplant. So wird eine Angliederung an das benachbarte Quartier untergraben und eine Überlastung der Zufahrt zur Sudbrackstraße vorprogrammiert. Stattdessen sollten die (bereits in der Parzellierung vorgedachte) Straßenverbindungen Diebrocker zur Sudbrackstraße und Meller zur Planstraße A hergestellt werden.</p> <p>Im Abschnitt „4.2 Geförderter Wohnungsbau“ ist meines Erachtens ebenfalls eine kritische Formulierung zu finden - die Quartiersentwicklung sollte in keinem Fall von einem einzigen Investor Abhängig sein. Die Quote für geförderten Wohnungsbau sollte auch nicht in einem Bereich des Quartieres umgesetzt werden, sondern auf alle Gebäude verteilt!</p> <p>Abschnitt „5.1 Art der baulichen Nutzung“: Hier wird eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Wie jedoch allgemein bekannt sein dürfte, sind lebenswerte innerstädtische Quartiere meist gemischt genutzt - nicht störende Betriebe sorgen für weniger Berufsverkehr und standortnahe Versorgung (mit Dienstleistungen). Somit ist die Ausweisung des Gros des Quartieres als allgemeines Wohngebiet (WA) ein fast</p> | <p>Voranzustellen ist, dass sich die Stellungnahme auf ein altes Vorkonzept bezieht, dass nicht weiterverfolgt worden ist. Für die Flächen ist durch einen neuen Investor ein anderes Konzept entwickelt worden. Diesbezüglich wurden im Vorfeld insbesondere grundlegende Fragen einer höheren baulichen Dichte und derverkehrlichen Anbindung mit der Verwaltung vorabgestimmt. Dieses Konzept ist der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zugrunde gelegt worden. Bezüglich der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele sowie der Abwägung zu den seitens der Stadt Bielefeld zum Erreichen dieser Ziele als städtebaulich notwendig und sinnvoll erachteten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und den hierzu ergänzenden baugestalterischen Vorgaben wird insgesamt auf die Begründung verwiesen.</p> <p>Grundlegend zur Kenntnis genommen wird, dass die einwendende Person eine andere städtebauliche Auffassung vertritt. Festzustellen ist aber auch, dass das vorgeschlagene Konzept und die schriftlichen Äußerungen in Teilen widersprüchlich zueinander stehen.</p> <p>Das wesentliche Ziel der vorliegend vorbereiteten Mobilisierung des gut erschlossenen innerstädtischen Flächenpotenzials liegt in der Etablierung einer gebietsverträglichen Nachnutzung auf bislang vorrangig gewerblich genutzten Flächen. Dabei stellt die Schaffung von Wohnraum einen ganz wesentlichen öffentlichen Belang für die Stadt Bielefeld dar. Insofern wird vorliegend ein eigenständiges Quartier mit einer entsprechenden baulichen Dichte durch größere Bauvolumina geplant, in dem Wohnraumangebote ausschließlich im Mehrfamilien-/Geschosswohnungsbau umgesetzt werden sollen. Die in der Stellungnahme beigefügte Plankonzeption mit eingestreuten Einfamilienhäusern und Reihenhäusern ist aus Sicht der Stadt nicht geeignet, in der gegebenen, sehr gut erschlossenen Innenstadtlage eine flächensparende Nachnutzung des Gewerbeareals vorzubereiten und das gegebene Potenzial so auszunutzen, dass der im Stadtgebiet dringend benötigte Wohnraum im erforderlichen Umfang umgesetzt werden</p> |

| LFD. NR.<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>stadtlebenfeindlicher Fehler. Die angeführte Begründung für diese Ausweisung enthält zudem offensichtliche Widersprüche zur vorgeschlagenen Planung: der „Schaffung eines Wohngebietes mit kleinteiliger, aufgelockerter Bebauung“ soll Rechnung getragen werden. Kleinteiligkeit sollte unbedingt Ziel dieser Planung sein - sie wird jedoch nicht umgesetzt, stattdessen schlagen die Planer hier neue Großformen vor. Eine aufgelockerte Bebauung dagegen ist zwar in der Planung enthalten, doch eine rein vorstädtische Form und in diesem dichten Quartier deplatziert und fremd.</p> <p>Mein Gegenvorschlag ist an dieser Stelle die Ausweisung des gesamten Bereichs als „Urbanes Gebiet (MU)“ um sowohl eine gewünschte Nachverdichtung zu garantieren, aber auch einen lebenswerten Stadtteil zu ermöglichen.</p> <p>Ähnlich ist der Abschnitt „5.2 Maß der baulichen Nutzung“ zu bewerten: Die vorgeschlagene Bebauung entspricht der Dichte und städtischen Qualität einer 70er-Jahre Vorstadtsiedlung - nicht einem innerstädtischen Quartier! Hier ist eher eine GRZ von 0,6 mit einer GFZ &gt;1,8 vorzusehen.</p> <p>Da auch hier die Planvorgabe „Flachdach mit Staffelgeschoss“ erwähnt wird, möchte ich erneut betonen, dass diese in keinem Fall eine Einpassung in die Umgebung mit Walm- und Satteldächern ermöglicht. Auch eine Höhenbegrenzung ist kein geeignetes Hilfsmittel.</p> <p>Die Bauweise wird in der vorgeschlagenen Planung auf eine Offene begrenzt - diese würde sich grundsätzlich in die Umgebung einfügen, jedoch verhindert sie eine Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern. Eine Festlegung sollte daher nicht erfolgen. Die im Begründungstext folgende Beschränkung der Gebäudelänge auf 40 m mit einem Fassadenversprung nach 25 m zum Zwecke einer „kleinteiligeren Gliederung“ ist eine Frechheit. Hier soll offensichtlich die Öffentlichkeit getäuscht werden: In ein kleinteiliges, städtisches Quartier sollen Großformen implantiert werden - als Alibi werden diese dann „kleinteilig“ gegliedert. Zum Vergleich: an der benachbarten Meller Straße sind die meisten Hausfronten etwa 10 m breit - die Neubauten</p> | <p>kann. Die in der Stellungnahme angeregten Dichtemaße, die grundlegend befürwortet werden, könnten auf dieser Grundlage nicht sinnvoll ausgeschöpft werden.</p> <p>Die Anregungen hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung sind nur in Teilen nachvollziehbar. Darüber hinaus wird die Systematik der BauNVO und die sich daraus ergebende allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete jedoch verkannt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der umliegenden und einbezogenen Nutzungen erfolgt die Ausweisung von Teilflächen als urbanes Gebiet (MU). Eine darüber hinausgehende Erweiterung dieses MU würde jedoch mit Blick auf die vorrangig angestrebte Wohnraumschaffung einen Etikettenschwindel darstellen. Die Festsetzung dieser Flächen als allgemeines Wohngebiet erfolgt sachgerecht und steht unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des § 4 BauNVO der Entwicklung eines lebendigen innerstädtischen Wohngebiets auch nicht entgegen.</p> <p>Fragen des geförderten Wohnraums sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern betreffen ergänzende vertragliche Vereinbarungen zwischen Stadt und Investor. Diese basieren auf politischen Beschlüssen und kommen in allen vergleichbaren Planungsfällen zur Anwendung.</p> <p>Die geäußerte Kritik der gewählten offenen Bauweise wird unter Verweis auf § 22 Absatz 2 BauNVO zurückgewiesen. Unbenommen davon, dass vorliegend keine kleinteilige Reihenhausbauweise oder Vergleichbares, sondern die Umsetzung größerer Wohnhäuser im Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbau angestrebt wird (siehe oben), regelt die Vorgabe der offenen Bauweise lediglich die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen und beschränkt die Länge dieser Hausformen auf höchstens 50 m. Die vorliegend für die WA-Teilflächen gewählte offene Bauweise erfolgt insofern sachgerecht.</p> |

| LFD. NR.<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>könnte nach Planung mit einer Fassade von 15 + 25 m erstellt werden.</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen sollte sich immer nach der Straße richten - in der Umgebung herrscht eine Giebelständigkeit vor. Ein Gebäude muss der Straße eine Fassade (= Gesicht) zuwenden, wenn ein ansprechender Straßen- und Stadtraum entstehen soll.</p> <p>Als vorletzte Abschnitt möchte ich Nr. „5.3 Verkehr und Erschließung“ kommentieren: Die Planung sieht hier eine enorme Anzahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum vor - zusätzlich zu drei Tiefgaragen. Vor dem Hintergrund der angestrebten Verkehrswende und der sehr guten Anbindung an den ÖPNV ist diese Menge maßlos übertrieben. Straßenbegleitende Stellplätze, wie in den angrenzenden Quartieren sollten ausreichend sein.</p> <p>Meine abschließende Kritik gilt Abschnitt „5.9 [...] Belange des Ortsbildes“. Die großmaßstäblichen Gewerbebauten werden nur durch weniger große Bauten ersetzt - „besser“ ist nicht „gut“. "Eine moderne Gestaltung der Wohnbebauung" ist die euphemistische Beschreibung für ein zum Scheitern bestimmtes Quartier - ist doch deutschlandweit zu sehen, dass besonders traditionelle Stadtstrukturen die gefragtsten sind. Die Festlegung auf Flachdächer wird ihren Teil zum Scheitern beitragen - zeigt sie doch eine bewusste Negierung der umgebenden Stadt.</p> <p>Als Anregung für eine innerstädtische, dichtere Bebauung des Gebietes, habe ich skizzenartig einen Vorschlag beigelegt. Diese möchte ich an dieser Stelle noch kurz erläutern.</p> <p>Das Straßengerüst entsteht durch die Verlängerung der Diebrocker auf die Sudbrackstraße, die Durchführung der Verbindungsstraße von der Meller bis zum Nordpark, sowie der Ausbildung zwei weiterer vollwertiger Straßen von denen eine ebenfalls bis an den Nordpark heranreicht. Im nächsten Schritt habe ich eine Parzellierung angelegt, die sich aus den Grundstücksbreiten des benachbarten Quartiers ergeben. Ebenso bin ich bei den Haustypen verfahren - die vorhandenen Typen der benachbarten Quartiere schaffen eine tatsächliche Kleinteiligkeit</p> | <p>Angestrebt wird die Entwicklung eines möglichst autoarmen Quartiers. Neu geschaffene Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehre unterstützen die auf eine nachhaltige und urbane Mobilität ausgerichtete Siedlungsentwicklung durch eine Verlagerung der Kfz-Nutzung auf die Verkehrsmittel des Umweltverbunds (Fuß, Rad, öffentlicher Verkehr); hierzu wird auf die vom Rat der Stadt Bielefeld im Jahr 2019 beschlossene Mobilitätsstrategie zur Reduzierung des MIV-Anteils verwiesen. Insofern wird auch die angeregte Durchlässigkeit für allgemeine Kfz-Verkehre nicht aufgegriffen. Dies würde darüber hinaus dazu führen, dass Durchgangsverkehre verstärkt in bislang weniger verkehrsbelastete Wohngebiete gelenkt werden.</p> <p>Die ausschließliche Anbindung für Kfz an die Sudbrackstraße ist durch ein Fachbüro überprüft worden (shp Verkehrsplanung PartG mbB, Hannover, September 2025). Das Gutachterbüro kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das erzeugte Neuverkehrsaufkommen aus fachlicher Sicht als gering einzustufen ist, den Verkehrsablauf nur zu einem geringen Maß beeinflussen wird und keine wesentlichen beziehungsweise nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes zu erwarten sind. Zu weiteren Einzelheiten wird auf das Gutachten sowie auf die Begründung verwiesen.</p> <p>Erforderliche Stellplätze sind in Abhängigkeit von den hinzukommenden Wohneinheiten, gewerblichen Nutzungen etc. jeweils in ausreichender Zahl im Zuge der Umsetzung nachzuweisen. Diesbezüglich sind die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung in Verbindung mit den Regelungen der Stellplatzverordnung NRW relevant. Das in der Stellungnahme vorgeschlagene Parken im Straßenseitenraum wird abgelehnt. Diesbezüglich wird auf das allgemeine Ziel der Stadt Bielefeld verwiesen, das „Straßenparken“ im Zuge der Mobilitätswende zu reduzieren, um die Flächen öffentlicher Straßenräume stärker für die Verkehrsarten des Umweltverbunds vorzuhalten. Insofern sollen die erforderlichen Stellplätze insbesondere in einem Quartiersparkhaus und darüber hinaus je nach Lage zu den</p> |

| LFD. NR.<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>und ermöglichen eine bessere Einpassung in jeder Hinsicht.</p> <p>Als „Hauptstraße“ des neuen Viertels dient die verlängerte Diebrocker, nach der auch die straßenbegleitende Bebauung ausgerichtet ist. Hier finden sich Mehrfamilienhäuser nach Vorbild der Meller Straße. Die Eckgebäude sind als größere Volumen gedacht. Zum Nordpark hin werden die Typen der Dreyener Straße aufgenommen – Reihenhäuser mit größeren Mehrfamilien-Kopfbauten.</p> <p>Der Straßenraum gliedert sich ebenfalls wie im benachbarten Quartier: beidseitiger Bürgersteig rahmt die Fahrbahn, evtl. mit einseitigem Parkstreifen. Parkplätze sind nur am Straßenrand vorgesehen, sowie ggfs. in den Einfahrten der einzelnen Grundstücke. Zusätzliche öffentliche Abstellanlagen sind weder im Sinne einer Reduzierung des Automobilverkehrs, noch im Sinne eines guten Stadtklimas.</p> <p>Die Zahl der Wohnungen habe ich versucht zu überschlagen - bei einer durchgängigen Dreigeschossigkeit mit Dachgeschoss sollten in diesem Vorschlag über 200 WE unterschiedlicher Größen entstehen. Auch einige Einfamilienhäuser (auch als Reihenhäuser) sind vorgesehen und unterstützen so eine weitere soziale Durchmischung des Quartieres. In diesem Szenario ist auch der geförderte Wohnungsbau auf möglichst das gesamte Viertel verteilt, um dem Entstehen von Problemhäusern vorzubeugen.</p> <p>Die offenen Widersprüche zwischen ausformulierten Planungszielen, der veröffentlichten Planung und den Idealen einer schönen und lebenswerten Stadt sind beängstigend.</p> <p>Es liegt die Vermutung nahe, dass hier eine fachliche Eignung für derartige Stadtentwicklungsaufgaben beim hinzugezogenen Planungsbüro nicht vorliegt.</p> | <p>Erschließungsflächen in ober- oder unterirdisch gebündelten Stellplatzlösungen nachgewiesen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich, in dem abhängig von Nutzung und Entstehungszeit verschiedenartige Dachformen umgesetzt worden sind. Für die Ergänzung der hinzukommenden Bebauung wird für die Planflächen ausschließlich das Flachdach als Dachform vorgegeben, um für das Quartier eine einheitliche Dachausprägung zu gewährleisten. Diese Dachform erlaubt im Vergleich zu den in der Stellungnahme favorisierten Sattel-/Walmdächern unter anderem auch einen größeren Spielraum mit Blick auf die Umsetzbarkeit von Gründächern und Solaranlagen. Im Sinne von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie eines gewissen Ausgleichs der ermöglichten städtebauliche Dichte ist die Festsetzung von Flachdächern insofern folgerichtig.</p> |

| LFD. NR.<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                             | STELLUNGSNAHME DER VERWALTUNG |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                   | Beigefügte Anlage:<br> |                               |

## 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.

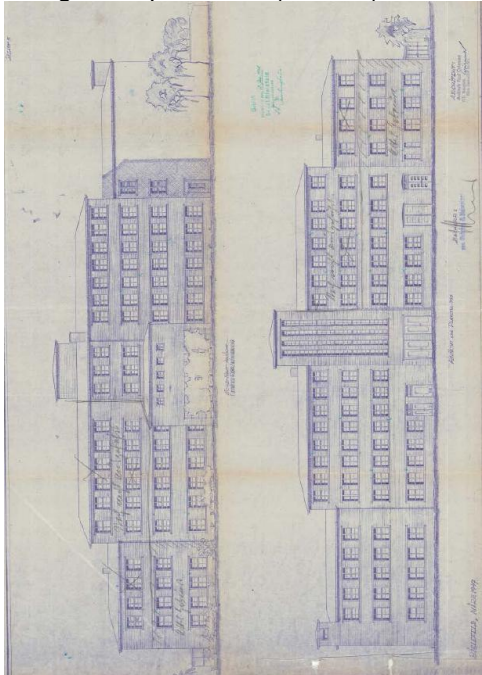
| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM                                                                                                                     | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b><br><b>UMWELTAMT</b><br>Schreiben vom<br>05.08.2020<br><br><b>1A</b><br><b>UNTERE</b><br><b>NATUR-</b><br><b>SCHUTZBE-</b><br><b>HÖRDE</b> | <p>Im Rahmen der Vorabbeteiligung städtischer Dienststellen haben wir in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Belange eine Stellungnahme abgegeben, die nach wie vor zu beachten ist.</p> <p><i>[Red. Anmerkung: Auszug aus der ämter-internen Vorabbeteiligung, Schreiben des Umweltamts vom 31.03.2020]</i></p> <p><i>Die Umnutzung der Fläche geht mit der Beseitigung von Gehölzen und dem Umbau bzw. dem Abriss vorhandener Gebäude einher. Diese können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen sein. Das Artenschutzkataster der Stadt Bielefeld enthält Angaben zu zahlreichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des an Gebäuden brütenden Mauerseglers in der unmittelbaren Umgebung. Es handelt sich hierbei um eine planungsrelevante Vogelart.</i></p> <p><i>Im weiteren Verfahren ist durch einen Fachgutachter deshalb zu prüfen und in einem Fachgutachten darzulegen, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist und ob ggf. ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG durch die Umsetzung geeigneter Maßnahmen vermieden werden kann. Das Fachgutachten ist entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 zu erstellen.</i></p> | <p>Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist durch ein Fachbüro (Bertram Mestermann/Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Februar 2022) geprüft worden. Nach den Ergebnissen des Gutachtens konnten artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 BNatSchG für planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden (kein geeigneter Lebensraum beziehungsweise kein Nachweis einer Nutzung potenzieller Fortpflanzungs-/Ruhestätten). Ebenso kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten unter Berücksichtigung zeitlicher Fristen beim Beseitigen der Vegetation im Rahmen der Umsetzung (außerhalb der Brutzeiten) oder alternativ durch eine ökologische Baubegleitung und der Vermeidung von Eingriffen in Gehölzbestände/Vegetation in der Umgebung ausgeschlossen werden. Details können dem Artenschutzfachbeitrag entnommen werden, der den Entwurfsunterlagen beigelegt ist. Eine Vorabstimmung mit dem Umweltamt zum Gutachten ist im Vorfeld der Entwurfserarbeitung erfolgt.</p> <p>Unter Zugrundelegung der im Gutachten dargelegten Ergebnisse ist die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht vollziehbar. Für den Bebauungsplan ergibt sich insofern kein weitergehender Handlungsbedarf.</p> <p>Sofern erforderlich, können die allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag aufgegriffen werden.</p> |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM                                                                          | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                         | <p><i>Bei der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sind die Gehölzbestände im Hinblick auf die Nutzung von Fledermäusen und Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu untersuchen. Dabei sind die Bäume speziell auf Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Die Höhlenbäume sind per DGPS einzumessen und in einem Lageplan darzustellen. Die Gebäude sind sowohl von außen als auch von innen auf die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genau zu untersuchen.</i></p> <p><i>Die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog der Bestimmungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) im Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und in der Begründung zum Bebauungsplan und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Darüber hinaus ist die Bereitstellung der zur Umsetzung der Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen notwendig.</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1B<br/>UNTERE WASSERBEHÖRDE/GRUNDWASSER,<br/>UNTERE ABFALLBEHÖRDE,<br/>UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE</b> | <p><u>Altlasten und Altstandorte:</u><br/>Die Aussagen in unserer Stellungnahme im Rahmen der Vorabbeteiligung v. März 2020 haben weiterhin Gültigkeit. Das geforderte Untersuchungskonzept ist sowohl für den Untergrund als auch für die Gebäudesubstanz (Bau- und Schadstoffkataster) zu entwickeln.</p> <p><i>[Red. Anmerkung: Auszug aus der ämter-internen Vorabbeteiligung, Schreiben des Umweltamts vom 31.03.2020]</i></p> <p><i>Auf Grund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung ist der Standort als Altlastenverdachtsfläche AS 281 im Kataster eingetragen. Es liegen jedoch noch keine Untersuchungen und Bewertungen zur Altlastenproblematik vor. Im Planverfahren ist daher von einem in der Altlastenerkundung erfahrenen Gutachter eine</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Im Vorfeld der Entwurfserarbeitung ist ein Fachbüro mit der historischen Erkundung sowie der Erstellung eines Bau- und Schadstoffkatasters beauftragt worden. Das Untersuchungskonzept wurde im Vorfeld mit der Fachbehörde abgestimmt.</p> <p>Nach den Untersuchungsergebnissen im Rahmen der orientierenden Untersuchungen (DENKER Umwelt, Bielefeld, Stand 17.09.2021) haben sich keine grundsätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der geplanten wohnbaulichen Nutzung ergeben. Großflächige Bodenbelastungen wurden nicht angetroffen. Im Rahmen der späteren Baureifmachung des Grundstücks ist kleinräumig in Bereichen von drei Heizöltanks, von Verkehrsflächen und der südöstlichen Grünflä-</p> |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM                                      | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | <p><i>Historische Erkundung für den Standort durchzuführen. Nach Auswertung der Unterlagen ist in Abhängigkeit von den Verdachtsmomenten ein Untersuchungskonzept zu entwickeln. Das bezieht sich auch auf die Gebäudesubstanz (Bau- und Schadstoffkataster). Das Konzept ist mit dem Umweltamt 360.32 abzustimmen.</i></p> | <p>chen eine Sanierung mittels Bodenaustausch unter fachgutachterlicher Begleitung vorzunehmen.</p> <p>Im Zuge der Untersuchungen der Baubsubstanz (DENKER Umwelt, Bielefeld, Stand 07.01.2022) wurden an Gefahrstoffen insbesondere verschiedenartige asbesthaltige Baustoffe, Dämmstoffe mit künstliche Mineralfasern (KMF) und PAK-haltige Bauteile angetroffen. Die Abrissmaßnahmen müssen insofern unter fachgutachterlicher Begleitung erfolgen.</p> <p>Details können den beiden Berichten entnommen werden, die den Entwurfsunterlagen beigelegt sind.</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der sachgerechte Umgang mit den auf dem Gewerbegrundstück angetroffenen Verunreinigungen und Schadstoffen auf Basis einschlägiger Fachgesetze, Richtlinien, Verordnungen und Erlassen geregelt ist und bei entsprechender Beachtung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Die notwendigen Maßnahmen sind bereits vor Umsetzung der auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ermöglichten Bau-/Nutzungsrechte im Zuge der Baureifmachung durchzuführen. Die angetroffenen Schadstoffe/Verunreinigungen betreffen zudem sehr unterschiedliche Teilbereiche und Sachverhalte der Altlastensanierung, so dass für die Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan insgesamt im Sinne der Vorsorge eine Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 BauGB als Flächen, die teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, aufgenommen wird. Zur umfassenden Information wird in die Planunterlagen darüber hinaus auf im Zuge der Baureifmachung bestehende Erfordernisse hingewiesen. Weitergehender Handlungsbedarf für die Bauleitplanung besteht nicht.</p> |
| <p><b>1C</b><br/><b>UNTERE WASSERBEHÖRDE/OBERLÄCHENGEWÄSSER</b></p> | <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG</u><br/>Die Aussagen in unserer Stellungnahme im Rahmen der Vorabbeteiligung v. März 2020 haben weiterhin Gültigkeit. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die derzeitigen Zuwegungen entlang der in der</p>                              | <p>Die grundlegenden entwässerungstechnischen Fragen sind durch ein Fachbüro (SR Ingenieurbüro OWL GmbH &amp; Co, Detmold, Juni 2026) geprüft worden. Die</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

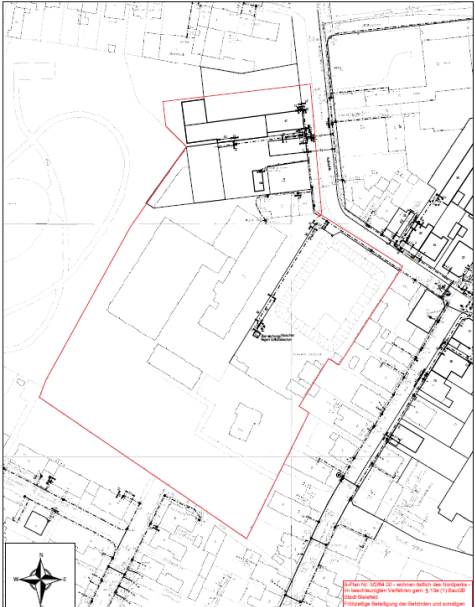
| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM                                                                                                  | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                 | <p>damaligen Stellungnahme erwähnten Kanäle für die regelmäßige Wartung freizuhalten sind. Der Verlauf der Kanäle ist in dem Nutzungsplan nachrichtlich darzustellen.</p> <p><i>[Red. Anmerkung: Auszug aus der ämter-internen Vorabbeteiligung, Schreiben des Umweltamts vom 31.03.2020]</i></p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG:</u><br/>Das Einzugsgebiet leitet das Niederschlagswasser über die E 3/71 in den Schlosshofbach ein. Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebiets kann über die bestehende Kanalisation abgeleitet werden. Das in der Anlage dargestellte Rückhaltebecken Sudbrackstraße dient zur Rückhaltung der Niederschlagswässer aus einem Teilgebiet der E 3/71. Die derzeitigen Zuwegungen entlang der in der Anlage rot und blau dargestellten Kanäle sind für die regelmäßige Wartung freizuhalten.</p>  <p><u>Versickerungseignung</u><br/>Die Bodenverhältnisse im Plangebiet eignen sich nicht für eine Versickerung.</p> | <p>für die Bauleitplanung wesentlichen Ergebnisse sind in die Entwurfsbegründung aufgenommen worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>2</b><br/><b>UNTERE</b><br/><b>DENKMAL-</b><br/><b>SCHUTZBE-</b><br/><b>HÖRDE</b></p> <p>Schreiben vom<br/>27.07.2020</p> | <p>Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden insofern nicht berührt, dass sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.</p> <p>Wie Sie unter Punkt 2.1 in Ihrer Analyse bereits selbst feststellen, handelt es sich bei den 2-4 geschossigen Backsteingebäuden auf dem Grundstück der Sudbrackstraße 37a-43 um eine ortsbildprägende Bebauung. Dem stimmen wir zu:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass denkmalpflegerische Belange nicht berührt werden.</p> <p>Eine Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 BauGB soll nicht in den Bebauungsplan integriert werden – der Anregung wird insofern nicht gefolgt. Eine derartige Satzung kann dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets oder der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dienen sowie bei Umstrukturierungsgebieten angewandt werden. Der</p> |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>Das im Luftbild gekennzeichnete Produktions- bzw. Verwaltungsgebäude der Firma ALBA-Gewürze (Sudbrackstraße 37a) wird als besonders erhaltenswert eingestuft. Um die Erhaltung dieses Gebäudes planungsrechtlich zu sichern, wird vorgeschlagen, eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB in den Bebauungsplan zu integrieren.</p>  <p>Bereits 1911 siedelte sich die Firma Gehring und Neiweiser – Bielefelder Nahrungsmittelfabrik und Gewürzmühle, auch bekannt unter dem Namen ALBA-Gewürze, im damaligen Grenzgebiet zwischen Schildesche und Bielefeld, dem Sudbrackgebiet an. Das ursprünglich 1905 von der Firma Wolff errichtete Gebäude und durch die Firma ALBA-Gewürze ab 1911 mehrfach umgebaute/aufgestockte Backsteingebäude fiel im 2. Weltkrieg den Bomben zum Opfer. Als eine der ersten Firmen wurde sie aufgrund ihrer Bedeutung für die Gesellschaft bereits 1947 an gleicher Stelle wiederaufgebaut. Der nun einheitliche Entwurf des Bielefelder Architekten Paul Griemert stellt das Selbstverständnis und den Repräsentationsanspruch der Firmenzentrale für die damalige Unternehmerschicht eindrucksvoll dar. Vorder- und Rückansicht aus dem damaligen Bauantrag ist dieser Stellungnahme beigelegt. Das Gebäude stellt sich aktuell weitestgehend so dar wie 1947 geplant und gebaut.</p> | <p>Schutz eines einzelnen Gebäudes entspricht hingegen nicht dem Regelungszweck des § 172 BauGB.</p> <p>Ein verpflichtender Erhalt des Gebäudes in seiner aktuellen Ausprägung wird mit Verweis auf die Planungsziele nicht angestrebt. Gleichwohl wird das benannte Bestandsgebäude der ehemaligen Fabrik im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung sind relativ nah am Bestand orientiert und begünstigen daher einen Erhalt des Gebäudes. Eine Weiterentwicklung des Gebäudes durch Maßnahmen zum An- und Umbau wird durch die Festsetzungen jedoch ebenfalls in einem gewissen Umfang ermöglicht.</p> |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                | <p>Ein Abbruch dieses ortsbildprägenden Gebäudes wäre ein Verlust für die Identität des Quartiers. Aufgrund seiner Bauweise lässt es sich für vielfältige Zwecke umnutzen und so erhalten.</p> <p>Des Weiteren möchten wir folgende Anregungen für eine Neukonzeption des Quartiers unter Erhalts des oben genannten Gebäudes geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsequenter Aufnahme der die Umgebung prägenden Blockstruktur mitsamt offener Blockrandbebauung. Damit verbunden ist eine qualitätvolle Raumgestaltung und Staffelung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen und Wegen</li> <li>- Weiterführung der kleinteiligeren Siedlungsstruktur mitsamt geminderten Abstandsflächen analog Meller Straße, Diebrocker Straße</li> <li>- Vorgärten, in denen nur untergeordnet Stellplätze zugelassen werden sollten. Ansonsten keine Stellplätze im öffentlichen Raum; lieber an geeigneter Stelle eine Quartiersgarage (wenn möglich und überhaupt nötig)</li> <li>- Bessere Einbindung des Regenrückhaltebeckens</li> </ul> <p>Anlage: Bauplan 1947 (Ansicht)</p>  |                              |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM                                                                                          | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3</b><br><b>POLIZEIPRÄ-<br/>SIDIUM BIELE-<br/>FELD, DIREK-<br/>TION VER-<br/>KEHR</b><br>Schreiben vom<br>07.08.2020 | Aus verkehrlicher polizeilicher Sicht be-<br>stehen keine Bedenken gegen die Neu-<br>aufstellung des Bebauungsplanes Nr.<br>II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nord-<br>parks.“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-<br>nommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4</b><br><b>BEZIRKSRE-<br/>GIERUNG<br/>DETMOLD/<br/>DEZ. 33</b><br>Schreiben vom<br>22.07.2020                       | Für die o. a. Bauleitplanung muss zuvor<br>noch das regionalplanerische Anhö-<br>rungsverfahren gem. § 34 Landespla-<br>nungsgesetz durchgeführt werden.<br>Die nachfolgende Stellungnahme als Trä-<br>ger öffentlicher Belange erfolgt daher un-<br>ter dem Vorbehalt einer positiven Ent-<br>scheidung in diesem Verfahren.<br>Es erfolgte eine Prüfung der Bereiche Im-<br>missionsschutz (nur Achtungsabstände<br>nach KAS-18), kommunales Abwasser<br>sowie Agrarstruktur und allgemeine Lan-<br>deskultur.<br>Bedenken oder Anregungen hierzu wer-<br>den nicht vorgebracht.                                  | Es wird zur Kenntnis genommen, dass<br>hinsichtlich der geprüften Bereiche keine<br>Bedenken oder Anregungen bestehen.<br><br>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteili-<br>gung hatte die Stadt Bielefeld aufgrund<br>der früheren Festlegung eines Bereichs<br>für gewerbliche und industrielle Nutzun-<br>gen (GIB) im September 2020 ein Zielab-<br>weichungsverfahren auf Basis des Vor-<br>entwurfskonzepts beantragt. In diesem<br>Verfahren hat der Regionalrat in seiner<br>Sitzung am 07.12.2020 sein Einverneh-<br>men zu der beantragten Abweichung / zur<br>geplanten Wohnbauentwicklung erklärt.<br>Die landesplanerische Anfrage der Stadt<br>Bielefeld aus Dezember 2020 hat die Be-<br>zirksregierung Detmold unter Bezug-<br>nahme auf das Ergebnis des Zielabwei-<br>chungsverfahrens mit Schreiben vom<br>14.01.2021 positiv beantwortet.<br>Infolge der zwischenzeitlichen Neuauf-<br>stellung des Regionalplans OWL (2024)<br>und der geränderten Zuordnung des<br>Planbereichs zu einem Allgemeinen<br>Siedlungsbereich (ASB) besteht kein wei-<br>tergehender Handlungsbedarf. |
| <b>5</b><br><b>DEUTSCHE<br/>TELEKOM<br/>TECHNIK<br/>GMBH</b><br>Schreiben vom<br>28.07.2020                             | Im betroffenen Plangebiet sind Telekom-<br>unikationslinien (Tk-Linien) der Tele-<br>kom vorhanden, die aus beigefügtem<br>Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausge-<br>schlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem<br>Bestand und in ihrem weiteren Betrieb<br>gefährdet sind. Die Aufwendungen der<br>Telekom müssen bei der Verwirklichung<br>des Bebauungsplans so gering wie mög-<br>lich gehalten werden.<br>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie<br>folgt zu berücksichtigen:<br>Der Bestand und der Betrieb der vorhan-<br>denen Tk-Linien müssen weiterhin ge-<br>währleistet bleiben. Wir bitten deshalb, | Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b><br>genommen. Nach den zur Verfügung ge-<br>stellten Leitungsplänen der Telekom lie-<br>gen die wesentlichen TK-Linien außer-<br>halb des Plangebiets innerhalb der öf-<br>fentlichen Verkehrsflächen und sind hier-<br>durch bereits gesichert. Im Plangebiet ist<br>neben bestehenden Hausanschlüssen<br>eine Leitung im Bereich der Regenrück-<br>haltefläche bis zum Wartungshaus/Re-<br>genschreiber vorhanden. Für diese auf<br>öffentlichen Flächen geführte Leitung be-<br>darf es ebenfalls keiner weitergehenden<br>Regelungen im Bebauungsplan. Gleich-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                    |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>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 Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | <p>wohl wird die Leitungsführung zur umfassenden Information nachrichtlich mit aufgenommen.</p> |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM                                                           | EINGEGANGENE STELLUNGSNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | STELLUNGSNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                          | <p>Anlage Lageplan:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>6</b><br/><b>STADTWERKE BIELEFELD GMBH</b></p> <p>Schreiben vom<br/>31.07.2020</p> | <p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation.</p> <p>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung getroffen werden müssen. Wir regen daher an, die in der beigefügten Anlage durch blaue Färbung und Planzeichen dargestellte <u>Wasserversorgungsleitung</u> DN 300 gern. § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB als Führung von Versorgungsleitungen darzustellen.</p> <p>Weiterhin regen wir an, den in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf durch Planzeichen und Gelbfärbung gekennzeichneten Standort gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für <u>Versorgungsanlagen - Elektrizität</u> - in der Größe von 5,00 m x 5,00 m festzusetzen.</p> <p>Darüber hinaus regen wir an, auf die in der beigefügten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellte Versorgungsstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 2,00 m gern. § 9 Abs. 1 Ziff. 21</p> | <p><u>Zu Wasserleitung und GFL</u></p> <p>Die mitgeteilte Hauptwasserleitung quert das Plangebiet aktuell von Nord nach Süd im Bereich des Erschließungswegs. Sie wird zum Entwurf gemäß beigefügtem Lageplan nachrichtlich aufgenommen. Die Leitung verläuft derzeit über private Flächen und soll im Zuge der Umsetzung in einem Teilbereich verlegt werden. Diesbezügliche Gespräche zwischen den Investoren / eingebundenem Fachingenieurbüro und Stadtwerken haben hierzu bereits stattgefunden. Insofern ist eine verbindliche Festsetzung der aktuellen Leitungsführung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB nicht (mehr) sinnvoll. Basierend auf der zum Entwurf geänderten Quartiersplanung soll nach dem bisherigen Abstimmungsstand die Leitung künftig weiter westlich durch das Quartier und anschließenden im Bereich des Fuß-/Radwegs geführt werden; beidseits der Leitung ist ein Schutzstreifen von 1,5 m zu berücksichtigen. Im Bereich der geplanten Umverlegung werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Träger von Ver- und Entsorgung sowie ein öffentlicher Fuß-/Radweg festgesetzt. In Höhe des geplanten Fuß-/Radwegs in Richtung Diebrocker Straße soll ein Anschluss an</p> |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.<br/>Anlage:</p>  <p>Bezüglich der <u>Baumpflanzungen</u> bitten wir darüber hinaus das DVGW Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen.<br/>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 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 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.</p> <p>Bezüglich der <u>Raumwärmeversorgung</u> des Plangebietes nehmen wir wie folgt</p> | <p>die Bestandsleitung wieder hergestellt werden. Die in diesem Abschnitt auch künftig außerhalb öffentlicher Flächen liegende Leitung wird ebenso wie ein wegebegleitend erforderlicher Schutzbereich außerhalb des genannten Fuß-/Radweg durch entsprechend dimensionierte Leitungs- und Unterhaltungsrechte gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB abgesichert. Mit der Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB wird verhindert, dass die betreffenden Flächen bebaut bzw. anderweitig dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können. Weitergehende Einzelheiten sind außerhalb des vorliegenden Planverfahrens zu klären.</p> <p><u>Zu Versorgungsanlagen - Elektrizität</u><br/>Die Plankonzeption ist gegenüber dem Stand Vorentwurf geändert worden, so dass die konkret verortete Trafo-Station gegebenenfalls auch an anderer Stelle als bislang angeregt umgesetzt werden kann/soll. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Zusammenhang mit der Energiewende auch die allgemeinen Anforderungen an entsprechende Versorgungsanlagen zwischenzeitlich geändert haben.<br/>Trafo-Stationen als der Gebietsversorgung dienende Anlagen für Elektrizität können in der genannten Dimension in Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen auch ohne weitergehende Regelungen im Bebauungsplan zugelassen werden. Für die Unterbringung derartiger Anlagen bestehen im Plangebiet hinreichend Möglichkeiten – von einer Flächenfestsetzung und konkreten Verortung der Anlagen im Bebauungsplan soll im Sinne der Flexibilität abgesehen werden. Zur umfassenden Information werden die bisher bekannten Anforderungen zur Elektrizitätsversorgung des Plangebiets in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.</p> <p><u>Zu Baumpflanzungen/DVGW-Regelwerk</u><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sinngemäß in die Planunterlagen aufgenommen.</p> |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>Stellung In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert.</p> <p>Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes für Bielefeld</li> <li>- Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020</li> <li>- Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung</li> </ul> <p>Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.</p> <p>Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet</li> <li>- Fernwärmeausbaumaßnahmen</li> <li>- Nahwärmekonzepte wie <ul style="list-style-type: none"> <li>Nahwärmeinseln</li> <li>Objekt BHKW</li> <li>d.h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude Mikro BHKW</li> <li>d.h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser</li> </ul> </li> </ul> <p>Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung um den Abschnitt Ver-/ und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p> | <p><u>Zu Raumwärmeversorgung</u></p> <p>Die Empfehlungen zur Raumwärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information an die Bauausführenden weitergeleitet. Angesichts der Lage innerhalb eines durch Fernwärme versorgten Bereichs ist ein entsprechender Anschluss naheliegend. Diesbezügliche Einzelheiten sind auf der nachgelagerten Umsetzungsebene abschließend zu klären.</p> |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM                                               | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | <p><i>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeverversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.“</i></p> <p>Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                          |
| <p><b>7</b><br/><b>MOBIEL GMBH</b><br/><br/>Schreiben vom<br/>01.07.2020</p> | <p>moBiel begrüßt ausdrücklich die Nachnutzung der innerstädtischen Gewerbefläche und die damit einhergehende Entwicklung eines Wohnquartiers mit Stadtbahnanschluss. Die Entwicklung von neuem Wohnraum trägt dazu bei, vorhandene und geplante Infrastrukturen besser auszulasten. In diesem Fall werden vorhandene Bus- und Stadtbahnlinien durch zusätzliche Fahrgastpotenziale gestärkt.</p> <p>Das Gebiet bietet eine sehr gute Erschließung durch den ÖPNV, bitte ergänzen Sie folgende Informationen in dem Kapitel 5.3 „Verkehr und Erschließung“ unter Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) in Ihrer Begründung zum B-Plan:</p> <p><i>Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen: In fußläufiger Entfernung von ca. 550 m südöstlich des Plangebietes auf der Schildescher Straße befindet sich die Haltestelle Sudbrackstraße der Stadtbahnlinie 1 (Richtung Schildesche und über Hauptbahnhof – Jahnplatz – Rathaus – Bethel – Brackwede Richtung Senne). Diese Linie verkehrt an Werktagen zwischen ca. 6:00 und 20:00 Uhr durchgehend im 10-Minutentakt. In den Abendstunden bis gegen 0:30 Uhr und an Sonn- und Feiertagen werden Fahrten im 15-Minutentakt angeboten.</i></p> <p><i>Ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 500 m südwestlich des Plangebietes auf der Jöllenbecker Straße befindet sich die Haltestelle Nordpark der Stadtbahnlinie 3 (Richtung Babenhausen Süd und über Hauptbahnhof – Jahnplatz – Sieker Mitte in Richtung Stieghorst).</i></p> <p><i>Diese Linie verkehrt an Werktagen zwischen ca. 6:00 und 20:00 Uhr durchge-</i></p> | <p>Die Hinweise zur ÖPNV-Anbindung werden zur Kenntnis genommen und sinngemäß in die Entwurfsbegründung aufgenommen.</p> |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM                                                               | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                              | <p><i>hend im 10-Minutentakt. In den Abendstunden bis gegen 0:30 Uhr und an Sonn- und Feiertagen werden Fahrten im 15-Minutentakt angeboten.</i></p> <p><i>Die Bushaltestelle Meller Straße, die ca. 150 m östlich des Plangebietes liegt, wird von der Buslinie 27 im 30-Minutentakt (montags bis freitags ganztägig, und samstags tagsüber), sowie im 60-Minutentakt (Samstagsmorgens- und abends und sonntags tagsüber) auf der Strecke Kunsthalle – Jahnplatz – Schildesche – Baumheide bedient. Zukünftig wird diese Buslinie die Strecke Rudolf-Oetker-Halle – Jahnplatz – Pauluskirche – Hohes Feld – Schildesche – Baumheide bedienen.</i></p> <p><i>Das ÖPNV-Angebot wird in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen durch die NachtBus-Linien N2 (Jahnplatz – Gellershagen – Theesen – Jöllenbeck – Theesen – Gellershagen – Jahnplatz) an der Haltestelle Nordpark und N3 (Richtung Jahnplatz und über Schildesche nach Brake) an der Haltestelle Sudbrackstraße zu einem Angebot rund um die Uhr ergänzt.</i></p> <p><i>Damit weist das Plangebiet insgesamt eine sehr gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.</i></p> <p><i>Da die Zugänglichkeit der Haltestellen ein wichtiges Kriterium für die Nutzung des ÖPNV darstellt, empfehlen wir, die Fußwegeverbindungen zwischen dem neuen Wohngebiet und den nächstgelegenen Haltestellen umwegarm, attraktiv und beleuchtet zu entwickeln.</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>8</b></p> <p><b>IHK OST-WESTFALEN ZU BIELEFELD</b></p> <p>Schreiben vom 12.10.2020</p> | <p><i>Hinweis:</i></p> <p><i>Das Schreiben ist ursprünglich im Rahmen des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ bei der Stadt Bielefeld eingegangen, der zeitweise parallel zur Einsichtnahme ausgelegt hatte. Da sich der Inhalt der Stellungnahme nicht auf den Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 bezog, ist eine inhaltliche Behandlung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 gesichert worden.</i></p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Unternehmen hat uns nach Abgabe unserer Stellungnahme die angehängte Stellungnahme der Firma Nolte Fliesen und Naturstein GmbH erreicht. Im Rahmen des Interessensausgleichs bitten wir um eine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Die Belange des betroffenen Unternehmens sind im Zuge des vorliegenden Verfahrens geprüft worden. Die mitgeteilten Bedenken umfassen im Wesentlichen Sorgen in Bezug auf die Erschließung des neuen Wohngebiets über eine neue</p> |

| LFD. NR.<br>EINWENDER<br>DATUM | EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | intensive Prüfung der vorgetragenen Belange mit Blick auf Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminimierung und sonstige Maßnahmen zur Unterstützung des Unternehmens vor Ort. Wir empfehlen einen gemeinsamen Ortstermin mit dem Unternehmen, bei dem die Auswirkungen der Festsetzungen auf die betrieblichen Belange geklärt und/oder nötige Anpassungen besprochen werden können. | öffentliche Straße mit Anbindung an die Sudbrackstraße inklusive gebietsintern erzeugter Mehrverkehre und Stellplatzbedarfe sowie in Bezug auf die betroffenen gewerblichen Belange (Immissionschutz, Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch neues Wohngebiet, Probleme bei betriebsbedingten Lkw-Anlieferungen); zudem wird die Einholung eines Schallgutachtens angeraten. Die inhaltliche Behandlung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken erfolgt unter Punkt 1 (Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit) / lfd. Nr. 1 (siehe dort). |

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

- 9 Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O (ohne Stellungnahme)
- 10 Vodafone NRW GmbH (Schreiben vom 29.07.2020)
- 11 Westnetz GmbH/ Regionalzentrum Münster (Schreiben vom 23.07.2020)
- 12 PLEdoc GmbH (ohne Stellungnahme)
- 13 GASCADE Gastransport GmbH (Schreiben vom 06.07.2020)
- 14 Gasunie Deutschland Services GmbH (Schreiben vom 29.06.2020)
- 15 Avacon AG (Schreiben vom 25.06.2020)
- 16 TenneT TSO GmbH (ohne Stellungnahme)
- 17 Amprion GmbH, Schreiben vom 30.06.2020

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

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung sowie unter Einbeziehung von ergänzenden Anregungen und Hinweisen der städtischen Fachämter wurde der Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) erstmals ausgearbeitet sowie der Fortschreibung der Begründung zugrunde gelegt. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der Planung berücksichtigt.