

## Anlage

<b>A.3</b>	<b>214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“ und Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“</b>  Auswertung der erneuten Entwurfsoffenlage und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gemäß § 4a (3) i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB - Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB und aus der erneuten Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange i.V.m. § 4 (2) BauGB - Verwaltungsinterne Stellungnahmen und Anregungen - Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage
------------	--

### **A.3 Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a (3) und 3 (2) BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange i.V.m. § 4 (2) BauGB**

Für den Bebauungsplan Nr. III/H 20 und für die im Parallelverfahren aufgestellte 214. Änderung des Flächennutzungsplans „Zentrum Heepen“ erfolgte die erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4a (3) BauGB mit erneuter Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB im Oktober/November 2014 (10.10.2014 bis einschließlich 10.11.2014). Folgende Anregungen sind aus der Öffentlichkeit (**Tabelle A.3.1**) sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (**Tabelle A.3.2**) eingegangen. Die vorgetragenen Stellungnahmen werden zusammengefasst, die städtebauliche Stellungnahme der Verwaltung sowie die vorgeschlagene Abwägung bzw. Berücksichtigung in der Planung werden beigefügt. Anschließend werden die Anregungen oder Ergänzungsvorschläge der Verwaltung behandelt (**Tabelle A.3.3**).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. III/H 20 und zur 214. Änderung des Flächennutzungsplans „Zentrum Heepen“ erfolgte parallel. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden sind entsprechend z.T. **unter Bezugnahme auf beide Planverfahren** vorgetragen worden. Eine „Trennung“ der Stellungnahmen zu den einzelnen Planverfahren ist daher nur eingeschränkt möglich. Es wird somit soweit erforderlich in den einzelnen Stellungnahmen der Verwaltung bzw. bei der Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen in der Planung auf ihre Bedeutung für das jeweilige Planverfahren eingegangen. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchlaufend nummeriert.

Die sich aus den nachfolgenden Beratungsvorschlägen ergebenden begrenzten redaktionellen Ergänzungen und Änderungen in den Planunterlagen nach der Offenlage werden zwecks Nachvollziehbarkeit in **Tabelle A.3.4** zusammengefasst. Die zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. III/H 20 und zur 214. Flächennutzungsplan-Änderung vorgenommenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen dienen der redaktionellen Klarstellung und/oder gehen auf konkrete Detailanregungen zurück und betreffen Dritte nicht negativ. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

#### **A.3.1 Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:</b>
1	<p>Eigentümergeinschaft einer Liegenschaft im Eckbereich östlich Hillegosser Straße/Hassebrock, vertreten durch ein örtliches Architekturbüro (Schreiben vom 06.02.2014, 23./29.09.2014 im Vorfeld der erneuten Offenlage sowie weitere Schreiben vom 20.10.2014 und vom 12.01.2015)</p> <p>Die Eigentümergeinschaft plant die Erweiterung und Aufstockung des eingeschossigen Vorgebäudes an der Hillegosser Straße durch den Neubau einer größeren Wohn- und Geschäftsanlage (Neubau-</p>	<p>Die Anregungen beziehen sich konkret auf den Bebauungsplan Nr. II/H 20, die im Parallelverfahren aufgestellte 214. Änderung des Flächennutzungsplans ist hiervon nicht betroffen.</p> <p>Das vorgelegte Bauvorhaben überplant in städtebaulich markanter Lage den Eckbereich Hillegosser Straße und Hassebrock und ist mit seinen möglichen Auswirkungen aus städtebaulicher und aus umweltfachlicher Sicht durch Bauamt und Umweltamt geprüft worden.</p> <p>Das Vorhaben setzt voraus, dass der Abstand der Baugrenzen von bisher 8,0 m auf 5,0 m zur</p>

<p>vorhaben mit 18 Wohnungen, 3 Appartement-Wohnungen, einem Ladenraum und einer Tiefgarage mit 16 Stellplätzen). Das Vorhaben wird als Ergänzung zum Bestand am Hassebrock gesehen.</p> <p>Das Vorhaben überschreitet jedoch die im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Baugrenzen im Bereich Hillegosser Straße und am Hassebrock.</p> <p>Die Projektplanung vom 06.02.2014 wurde mit Schreiben vom 06.02.2014 beim Bauamt der Stadt Bielefeld vorgelegt.</p> <p><i>(Hinweis: Mit <b>Schreiben vom 06.02.2014</b> wurde zur Verdeutlichung zunächst ein Hochbauentwurf für ein Wohn- und Geschäftsgebäude als mögliche Aufstockung des Sparkassengebäudes mit einem dreigeschossigen Wohnriegel entlang der Hillegosser Straße vorgelegt. Dieser Entwurf mit Planungsstand März 2013 umfasste 18 Wohneinheiten und würde sich innerhalb der Festsetzungen des B-Plan Entwurfs mit den ausgewiesenen Baugrenzen bewegen.</i></p> <p><i>Weiterhin wurde eine umfängliche Entwurfsplanung mit Stand 06.02.14 beigelegt, die auf die nun beantragte B-Plan Änderung mit Ausweitung der Baugrenzen abstellt (hier von bisher 8,0 m auf ca. 4,5 m zur Hillegosser Straße und von bisher 7,0 m auf ca. 3,5 m zum Hassebrock, zudem eine Verlängerung des Baufensters nach Norden bis zur Anschlussbebauung Hillegosser Straße 31 als Überbauung der Durchfahrt). Dadurch können eine zusätzliche Wohnbaufläche von ca. 150 qm und 3 zusätzliche Wohneinheiten gewonnen werden.</i></p> <p><i>Für die vergrößerte Baufläche/ Anzahl der WE macht der Architekt insbesondere wirtschaftliche Überlegungen geltend aufgrund des hohen technischen Aufwands mit Tiefgarage und Abfangung der Kolumnaden-Stützen des Bestands auf der Tiefgarage. Ohne eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen des B-Plans sei insgesamt keine Wirtschaftlichkeit des Objekts gegeben, welches sonst insgesamt verworfen würde. Für den Wegfall des im B-Plan festgesetzten bestehenden Großgrüns schlägt er Ersatzpflanzungen an einem Ersatzstandort oder Kübelpflanzen vor.</i></p>	<p>Hillegosser Straße und von bisher rund 7,0 m auf i.W. 4,0 m zur Straße Hassebrock reduziert wird. Hierdurch und durch die unter dem südlichen Gebäudeabschnitt (Eckgebäude Hillegosser Straße/Hassebrock) vorgesehene Tiefgarage muss davon ausgegangen werden, dass mindestens die 6 Linden im Eckbereich, voraussichtlich auch die weiteren 3 Linden oberhalb in der Hillegosser Straße (im Bereich der neu geplanten Arkaden) gefällt werden müssen bzw. die Bauphase kaum überstehen dürften.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass bei derartigen Neubauvorhaben in beengten Situationen mit einem Abstand von 2-3 m zum Stammfuß die größer gewachsenen Baumkronen bzw. die i.d.R. der Krone entsprechenden Wurzelräume nicht unbeschädigt bleiben, oftmals ein nicht fachgerechtes Beschneiden der Kronen erfolgt bzw. die Standortbedingungen der Bäume erheblich verschlechtert werden. Dies führt dazu, dass eine ausreichende Versorgung (Wasser, Nährstoffe etc.) der Bäume nicht mehr gewährleistet ist bzw. dass die Schäden im Wurzelbereich, an den Stämmen oder in den Kronen auf Zeit zu einem Absterben des Baumes/ Bäume führen.</p> <p>Die nach den einschlägigen Regelwerken (DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. Regelungen der RAS-LP4 „Landschaftspflege, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) erforderlichen Abstände von Kronentraufe + 1,5 m Abstand könnten hier definitiv nicht eingehalten werden. Die Tiefgarage soll i.Ü. zum Hassebrock gemäß Planzeichnung Kellergeschoss nur ca. 0,95 m Abstand zur Parzellengrenze Hassebrock einhalten, so dass dort die Baumstandorte sogar direkt überbaut würden.</p> <p>Zusammenfassend setzt die beantragte Projektplanung voraus, dass auf die Linden verzichtet wird.</p> <p>Die Linden im Bereich Hillegosser Straße/ Hassebrock stellen jedoch gerade im Ortskern Heepen eine ortsbildprägende Baumgruppe dar und sind auch auf dem privaten Grundstück damals offenbar gezielt gepflanzt worden. Die besondere Lage an der „Ausfahrt“ aus dem Ortskern gegenüber dem <u>Lindenplatz</u> mit entsprechendem weiteren Baumbestand, die prägende Größe und die gliedernde Wirkung im Straßenraum sowohl an der Hillegosser Straße als auch am Hassebrock haben dazu geführt, dass dieser Bestand im Bebauungsplan-Entwurf begründet zum Erhalt festgesetzt worden war. Dieses war in diesem bereits seit längerer Zeit laufenden Planverfahren bisher auch nicht in Frage gestellt wor-</p>
--	--

<p>Mit <b>Schreiben vom 23./29.09.2014</b> wurden zur Verdeutlichung des Planvorhabens ergänzende Unterlagen zwecks Vervollständigung mit Darstellung des Vorhabens im Bebauungsplanentwurf und Straßenansichten vorgelegt. Darin wurde die Firsthöhe dem Bestand auf dem Baugrundstück angeglichen. Die im Bebauungsplan vorgegebene Firsthöhe von 16 m und die Traufhöhe von 11 m werden nicht überschritten.</p> <p>Es wird betont, dass die geplanten, auf die zur Verfügung stehende Firsthöhe abgestellten Geschosshöhen dem Wohnungsstandard entsprechen. Die Firsthöhe sei durch die vorhandene Höhe des eingeschossigen Gebäudes mit Nutzung durch die Sparkasse Bielefeld vorgegeben und wurde wahrscheinlich vom Stadtplaner entsprechend bemessen.</p> <p>Zu der Auflockerung der Gebäudefassade entlang der Hillegosser Straße wird angemerkt, dass alle Wohnungen einen straßenseitigen Balkon oder aber im Dachgeschoss eine straßenseitige Balkon-Loggia haben und die Balkone etwa 50 cm aus der Fassade herausstehen, sodass kein Riegel-Charakter entsteht, sondern durch das Profil der Balkone wohltuend aufgelockert werde. Zu beachten sei in diesem Zusammenhang weiter, dass in der Regel die Bewohner ihre Balkone unterschiedlich gestalten, sodass ein eher "fröhliches" Gesamtbild entstehen werde.</p> <p>Selbstverständlich könne eine angemessene Farbgestaltung, in Abstimmung mit dem Bauherrn, diese Auflockerung positiv beeinflussen. Bei Bedarf könne in Verbindung mit der Durchführung der Maßnahme ein Farbkonzept zur Diskussion vorgestellt werden. Es wird auf die beigefügten Straßenansichten im Maßstab 1:200 verwiesen.</p> <p>Der Architekt formuliert Überarbeitungswünsche im Bereich des Grundstückes Hillegosser Straße 33:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlängerung des Baufensters ab Haus-Nr. 31 durchgehend bis zur Straße Hassebrock.</li> <li>2. Verschiebung der Baugrenze von 8 m auf 5 m, Bestandsbebauung im EG.</li> <li>3. Verschiebung der Baugrenze entlang der Straße Hassebrock von 7 m auf 4/5 m, Bestandsbebauung Gebäuderiegel Hassebrock 8a 18b</li> </ol>	<p>den.</p> <p>Im Ergebnis werden der Erhalt der Linden und die bisherigen Festsetzungen aus städtebaulicher und aus grünordnerischer Sicht weiterhin ausdrücklich für sinnvoll gehalten. Hinzu treten ergänzende Aspekte wie positive kleinklimatische Effekte oder die in der Randsituation Hassebrock sehr starke Verkehrsbelastung bzw. die hiermit verbundenen Immissionen (Lärm, Abgase), die ebenso für den Erhalt der Bäume und für einen etwas größeren Gebäudeabstand zur Straße sprechen.</p> <p>Darüber hinaus können die Bäume die städtebauliche Wirkung der Baumasse dieser Eckbebauung mindern. Ein wesentliches Planungsziel der Bauleitplanung ist zudem die Aufgabe früherer, sehr stark städtisch geprägter Ziele für die Entwicklung im Ortskern Heepen mit großen dreigeschossigen Baugruppen etc., die zu Gunsten der noch vorhandenen kleinteiligen städtebaulichen Struktur reduziert bzw. zurückgenommen werden sollen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, v.a. Kapitel 1, 4 und 5.1). Auch insofern wird aus städtebaulicher Sicht die vorhandene Situation mit einer ggf. hieran angepassten (kleineren) Neubebauung befürwortet.</p> <p>Die vom Architekten vorgeschlagenen Ersatzpflanzungen mit Kübelpflanzen, kleinkronigen Bäumen etc. können auch nicht annähernd die beschriebenen positiven Wirkungen im Straßenzug in dieser markanten städtebaulichen und verkehrlichen Lage erfüllen. Dieses gilt erst recht für Ersatzpflanzungen an anderer Stelle. Zudem stellt eine Bepflanzung in Kübeln keine nachhaltige Bepflanzung dar, weil die natürlichen Standortvoraussetzungen für eine Baumpflanzung nicht gegeben sind. Eine Kübelbepflanzung funktioniert nur, wenn eine dauerhafte künstliche Bewässerung und eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden können. Zudem wären bei einer Neugestaltung nur eine eingeschränkte Artenauswahl sowie maximal nur mittelgroße Bäume möglich.</p> <p>Das Umweltamt hat zusätzlich darauf hingewiesen, dass auch bei einer Fällung der Bäume fachlich weiterhin an einem zurückgesetzten Baufenster festhalten werden soll, um weiterhin eine adäquate Begrünung des Straßenraumes zu gewährleisten.</p> <p><b>Die vorgeschlagene Alternativplanung wird nicht befürwortet. Den Anregungen wird nicht entsprochen, die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. III/H 20 werden beibehalten.</b></p> <p><b>Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht</b></p>
---	--

	<p>Die Festsetzung im Bebauungsplan-Entwurf mit Rücksprüngen des Baufensters ab dem 1. OG um 3 m gegenüber dem Bestand wird als unbillige Härte für die Grundstückseigentümerin und als unwirtschaftlich für den Fall einer Bebauung angesehen.</p> <p>Mit <b>Schreiben vom 20.10.2014</b> werden eine Mehrausfertigung der Straßen-Ansichten mit Darstellung des sich anschließenden Gebäudebestandes und mit der Bitte um eine positive Beurteilung und Zustimmung vorgelegt. Es wird auf den vorgelegten Entwurf vom 06.02.2014 verwiesen.</p> <p>Mit <b>ergänzendem Schreiben vom 12.01.2015</b> werden weitere Projektunterlagen vorgelegt und die gewünschten Änderungen der B-Plan Festsetzungen nochmal zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlängerung des Baufensters ab Haus Nr. 31 durchgehend bis zur Straße Hassebrock</li> <li>• Verschiebung der Baugrenzen zur Hillegossener Straße und zum Hassebrock in Angleichung an die jeweilig anschließende Bestandsbebauung</li> </ul> <p>Der Architekt betont darüber hinaus noch einmal, dass die „überholte“ Objektplanung, die sich an die beschlossenen Festsetzungen des B-Plan Entwurfes hält deshalb unwirtschaftlich sei, da die Außenwand der Aufstockung innerhalb der Mietflächen der Sparkasse in ganzer Frontlänge statisch abgefangen werden müsste und daraus resultierend eine Beendigung des Mietverhältnisses (Ankermieter) zur Folge haben würde.</p> <p>Dass die relativ großen und weit ausladenden Lindenbäume zur Disposition stünden, sei aus seiner Sicht nicht zu beanstanden, wenn eine Ersatzbegrünung durchgeführt würde. Er verweist in diesem Zusammenhang auch auf Stolperstürze durch in der Oberfläche sichtbare Wurzelstöcke bzw. den wesentlichen Nachteil der ganzjährigen Laub bzw. Blütenbelastung.</p>	<p><b>kein weiterer Beratungsbedarf, die o.g. Änderungswünsche sind hier nicht relevant.</b></p>
2	<p><b>Grundstückseigentümerin im Bereich westlich der Hillegossener Straße (Hillegossener Straße 16, Schreiben vom 03.11.2014)</b></p> <p>Mit dem Entwurf des Bebauungsplans ist die Anwohnerin im Hinblick auf den ge-</p>	<p>Die Anregungen beziehen sich konkret auf den Bebauungsplan Nr. II/H 20, die im Parallelverfahren aufgestellte 214. Änderung des Flächennutzungsplans ist hiervon nicht betroffen.</p> <p>Die Betroffenheit der direkten Anlieger der auf</p>

<p>planten Fuß- und Radweg an der Hillegosser Straße nicht einverstanden.</p> <p>Sie wertet den Weg als gänzlich überflüssig und befürchtet erhebliche Beeinträchtigungen in der Nutzung ihres Grundstücks. Für den geplanten Fuß- und Radweg wird kein Bedarf erkannt, da es bereits viele Möglichkeiten gebe, vom Tieplatz und von der Hillegosser Straße aus den Sportplatz und das Gelände des Gymnasiums und der Realschule zu erreichen. Beispielsweise könne der bestehende Weg ausgehend von der Straße "Hinter dem alten Dorfe" genutzt werden. Ebenso bestehe eine Erreichbarkeit über die Straßen "Am Teigelhof" und "Am Meisenkamp".</p> <p>Eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Schulen sei durch den geplanten Fuß- und Radweg somit nicht zu erwarten. Mit der Errichtung des Weges wäre laut Anwohnerin ein vollkommen unnötiger Erschließungsaufwand verbunden, den sie nicht zu zahlen bereit ist.</p> <p>Es wird betont, dass aus gleichen Gründen von dem in der 1. Entwurfsfassung noch geplanten Weg zwischen der Hillegosser Straße und der Salzufler Straße Abstand genommen wurde.</p> <p>Es wird durch die Nutzung des Fuß- und Radweges eine Belästigung durch Lärm befürchtet. Zudem sei mit Verunreinigungen durch Hunde sowie damit zu rechnen, dass einige Passanten Abfall auf das Anliegergrundstück werfen. Dies sei für die Anwohnerin nicht zumutbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück sehr schmal ist. Da der Weg über die gesamte Grundstückslänge führen würde, könnte sie den Beeinträchtigungen nicht ausweichen. Es wird darum gebeten, den Entwurf zu ändern und den Fuß- und Radweg zu streichen.</p>	<p>Ebene des Bebauungsplans geplanten Wegeverbindung zwischen Ortsmitte/Hillegosser Straße sowie Schul-/Sportanlagen, Hallenbad, Kindergarten, Grünflächen und westlich gelegenen Siedlungsgebieten wird zur Kenntnis genommen und als privater Belang in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass diese nunmehr kritisierte Wegeverbindung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan seit Jahrzehnten mit einer Breite von 4 m zzgl. Grünstreifen (= 5 m – wie im Planentwurf bisher festgesetzt) begründet vorgesehen ist. Dieser Weg ist Teil des Wegenetzes, das den Halbkreis um den insofern innerhalb des Siedlungsgebiets liegenden Schul-/Sportanlagenstandort jeweils mit dem Ortskern und den Wohnsiedlungen im Osten, Westen und Norden verbindet.</p> <p>In dem städtebaulichen Konzept gemäß Bebauungsplan ist die hohe Bedeutung der fußläufigen Erreichbarkeit und Durchlässigkeit auch mit Blick auf den Ortskern Heepen ablesbar. Auch innerhalb der in den 1990er Jahren erstellten Rahmenplanung für den Ortskern Heepen (Dr. Pesch und Partner) sind die Wegeverbindungen als wichtiges Element für einen attraktiven Ortskern betont worden. Gleichzeitig wurden fehlende Verbindungen aufgezeigt. Grundlegendes Ziel ist eine möglichst gute und sichere Verknüpfung der Wohnbereiche mit Infrastruktur, Schul- und Sportanlagen und Ortskern – möglichst abseits der sehr stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Heeper Straße im Norden und Hassebrock im Süden.</p> <p>Die vorliegende, im Gegensatz zu anderen Hauptverbindungen im rechtskräftigen Bebauungsplan noch nicht realisierte Wegeverbindung zwischen Hillegosser Straße im Osten und Schul-/Sportgelände im Westen wird aus den o.g. städtebaulichen und verkehrlichen Gründen auch heute weiterhin als wünschenswert bewertet. Die vorhandenen Verbindungen im Norden über Tieplatz/Hinter dem Dorfe und im Süden über Am Teigelhof/Am Meisenkamp sind je nach Ausgangspunkt ggf. um bis zu rund 300 m länger. Eine möglichst kleinteilige Verknüpfung mit fußläufigen Verbindungen ist weiterhin wünschenswert.</p> <p>Die zum Vergleich angeführte in der ersten Entwurfsberatung Anfang 2014 beschlossene Streichung der Wegeverbindung „innerhalb“ des Ortskerns zwischen Salzufler Straße und Hassebrock war dagegen nicht mehr in der bisherigen rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans enthalten. Sie verlief innerhalb der deutlich enger bebauten Ortsmitte und war kleinräumiger zu bewerten.</p>
--	---

		<p>Mit einer Wegeverbindung können die von der Einwenderin genannten möglichen Störwirkungen verbunden sein. Diese Auswirkungen sind jedoch innerhalb des Siedlungsbereichs grundsätzlich möglich, aber im Verhältnis zur zentralen innerörtlichen Lage, zur verkehrssicheren Verknüpfung v.a. auch für Schulkinder durch diesen Weg und zur schon seit Jahrzehnten bestehenden Zielsetzung zu bewerten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund soll diese Durchlässigkeit des Plangebiets langfristig weiter angestrebt werden. Der bereits in den 1970er/1980er Jahren geplante Fuß-/Radweg zwischen Ortsmitte/Hillegosser Straße sowie Schul-/Sportanlagen, Hallenbad, Kindergarten, Grünflächen und westlich gelegenen Siedlungsgebieten soll daher auch in der Neufassung des Bebauungsplans übernommen, d.h. bauplanungsrechtlich weiterhin gesichert werden. Die Realisierung der Wegeverbindung setzt jedoch den Flächenerwerb durch die Stadt Bielefeld voraus. Eine privatrechtliche Einigung zur Umsetzung der Wegeverbindung wird daher zu einem späteren Zeitpunkt angestrebt. Auch wenn dieses heute nicht absehbar ist, die planungsrechtliche Vorbereitung ist als langfristige Sicherung der Zielsetzung weiterhin sinnvoll.</p> <p><b>Der Anregung mit Streichung der Wegeverbindung wird im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. II/H 20 nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht hier kein weiterer Beratungs- oder Handlungsbedarf.</b></p>
3	<p><b>Grundstückseigentümerin im Bereich westlich der Hillegosser Straße (Hillegosser Straße 12 c, Schreiben vom 03.11.2014)</b></p> <p>Mit dem Entwurf des vorbezeichneten Bebauungsplans ist die Anwohnerin im Hinblick auf den geplanten Fuß- und Radweg an der Hillegosser Straße nicht einverstanden. Sie wertet den Weg als gänzlich überflüssig und befürchtet erhebliche Beeinträchtigungen in der Nutzung ihres Grundstücks. Insbesondere wird eine mögliche Fortsetzung des Wegs entlang des Grundstücks der Eigentümerin befürchtet.</p> <p>Für den geplanten Fuß- und Radweg wird kein Bedarf erkannt, da es bereits viele Möglichkeiten gäbe, vom Tieplatz und von der Hillegosser Straße aus den Sportplatz und das Gelände des Gymnasiums und der Realschule zu erreichen. Beispielswei-</p>	<p><i>(Hinweis: Anregung i.W. wie unter der lfd. Nr. 2, daher folgt auch ein sehr ähnlicher Beratungsvorschlag.)</i></p> <p>Die Anregungen beziehen sich konkret auf den Bebauungsplan Nr. II/H 20, die im Parallelverfahren aufgestellte 214. Änderung des Flächennutzungsplans ist hiervon nicht betroffen.</p> <p>Die Betroffenheit der direkten Anlieger der auf Ebene des Bebauungsplans geplanten Wegeverbindung zwischen Ortsmitte/Hillegosser Straße sowie Schul-/Sportanlagen, Hallenbad, Kindergarten, Grünflächen und westlich gelegenen Siedlungsgebieten wird zur Kenntnis genommen und als privater Belang in die Abwägung eingestellt.</p> <p><b>Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass diese nunmehr kritisierte Wegeverbindung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan seit Jahrzehnten</b></p>

<p>se könne der bestehende Weg ausgehend von der Straße "Hinter dem alten Dorfe" genutzt werden. Ebenso bestehe eine Erreichbarkeit über die Straßen "Am Teigelhof" und "Am Meisenkamp".</p> <p>Eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Schulen sei durch den geplanten Fuß- und Radweg somit nicht zu erwarten. Mit der Errichtung des Weges wäre laut Anwohnerin ein vollkommen unnötiger Erschließungsaufwand verbunden.</p> <p>Es wird betont, dass aus gleichen Gründen von dem in der 1. Entwurfsfassung noch geplanten Weg zwischen der Hillegosser Straße und der Salzufler Straße Abstand genommen wurde.</p> <p>Es wird durch die Nutzung des Fuß- und Radweges eine Belästigungen durch Lärm befürchtet. Zudem sei damit zu rechnen, dass einige Passanten Abfall auf das benachbarte Grundstück werfen. Dies sei für die Anwohnerin nicht zumutbar. Es wird darum gebeten, den Entwurf zu ändern und den Fuß- und Radweg zu streichen.</p>	<p>mit einer Breite von 4 m zzgl. Grünstreifen (= 5 m – wie im Planentwurf bisher festgesetzt) begründet vorgesehen ist. Dieser Weg ist Teil des Wegenetzes, dass den Halbkreis um den insofern innerhalb des Siedlungsgebiets liegenden Schul-/Sportanlagenstandort jeweils mit dem Ortskern und den Wohnsiedlungen im Osten, Westen und Norden verbindet.</p> <p>In dem städtebaulichen Konzept gemäß Bebauungsplan ist die hohe Bedeutung der fußläufigen Erreichbarkeit und Durchlässigkeit auch mit Blick auf den Ortskern Heepen ablesbar. Auch innerhalb der in den 1990er Jahren erstellten Rahmenplanung für den Ortskern Heepen (Dr. Pesch und Partner) sind die Wegeverbindungen als wichtiges Element für einen attraktiven Ortskern betont worden. Gleichzeitig wurden fehlende Verbindungen aufgezeigt.</p> <p>Grundlegendes Ziel ist eine möglichst gute und sichere Verknüpfung der Wohnbereiche mit Infrastruktur, Schul- und Sportanlagen und Ortskern – möglichst abseits der sehr stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Heeper Straße im Norden und Hassebrock im Süden.</p> <p>Die vorliegende, im Gegensatz zu anderen Hauptverbindungen im rechtskräftigen Bebauungsplan noch nicht realisierte Wegeverbindung zwischen Hillegosser Straße im Osten und Schul-/Sportgelände im Westen wird aus den o.g. städtebaulichen und verkehrlichen Gründen auch heute weiterhin als wünschenswert bewertet. Die vorhandenen Verbindungen im Norden über Tieplatz/Hinter dem Dorfe und im Süden über Am Teigelhof/Am Meisenkamp sind je nach Ausgangspunkt ggf. um bis zu rund 300 m länger. Eine möglichst kleinteilige Verknüpfung mit fußläufigen Verbindungen ist wünschenswert.</p> <p>Die zum Vergleich angeführte in der ersten Entwurfsberatung Anfang 2014 beschlossene Streichung der Wegeverbindung „innerhalb“ des Ortskerns zwischen Salzufler Straße und Hassebrock war dagegen nicht mehr in der bisherigen rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans enthalten, verlief innerhalb der deutlich enger bebauten Ortsmitte und war kleinräumiger zu bewerten.</p> <p>Mit einer Wegeverbindung können die von der Einwenderin genannten möglichen Störwirkungen verbunden sein. Diese Auswirkungen sind jedoch innerhalb des Siedlungsbereichs grundsätzlich möglich, aber im Verhältnis zur zentralen innerörtlichen Lage, zur verkehrssicheren Verknüpfung v.a. auch für Schulkinder durch diesen Weg und zur schon seit Jahrzehnten bestehenden Zielsetzung zu bewerten.</p>
---	---

		<p>Vor diesem Hintergrund soll diese Durchlässigkeit des Plangebiets langfristig weiter angestrebt werden. Der bereits in den 1970er/1980er Jahren geplante Fuß-/Radweg zwischen Ortsmitte/Hillegosser Straße sowie Schul-/Sportanlagen, Hallenbad, Kindergarten, Grünflächen und westlich gelegenen Siedlungsgebieten soll daher auch in der Neufassung des Bebauungsplans übernommen, d.h. bauplanungsrechtlich weiterhin gesichert werden. Die Realisierung der Wegeverbindung setzt jedoch den Flächenerwerb durch die Stadt Bielefeld voraus. Eine privatrechtliche Einigung zur Umsetzung der Wegeverbindung wird daher zu einem späteren Zeitpunkt angestrebt. Auch wenn dieses heute nicht absehbar ist, die planungsrechtliche Vorbereitung ist als langfristige Sicherung der Zielsetzung weiterhin sinnvoll.</p> <p><b>Der Anregung mit Streichung der Wegeverbindung wird im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. II/H 20 nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht hier kein weiterer Beratungs- oder Handlungsbedarf.</b></p>
4	<p><b>Grundstückseigentümer im Bereich westlich rückwärtig der Hillegosser Straße (Hillegosser Straße 12 b, Schreiben vom 09.11.2014)</b></p> <p>Mit dem Entwurf des vorbezeichneten Bebauungsplans ist der Anwohner im Hinblick auf den geplanten Fuß- und Radweg an der Hillegosser Straße nicht einverstanden.</p> <p><b>1. Fuß-/Radweg Richtung Westen</b></p> <p>Der Weg wird als gänzlich überflüssig bewertet, es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohnerschaft befürchtet. Für den geplanten Fuß- und Radweg wird kein Bedarf erkannt, da es bereits viele Möglichkeiten gäbe, um vom Tieplatz und von der Hillegosser Straße aus den Sportplatz und das Gelände des Gymnasiums und der Realschule zu erreichen. Beispielsweise könne der bestehende Weg ausgehend von der Straße "Hinter dem alten Dorfe" genutzt werden. Ebenso bestehe eine Erreichbarkeit über die Straßen "Am Teigelhof" und "Am Meisenkamp".</p> <p>Eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Schulen sei durch den geplanten Fuß- und</p>	<p>Die Anregungen beziehen sich konkret auf den Bebauungsplan Nr. II/H 20, die im Parallelverfahren aufgestellte 214. Änderung des Flächennutzungsplans ist hiervon nicht betroffen.</p> <p><b>Zu 1. Fuß-/Radweg Richtung Westen</b> (Hinweis: Anregung Nr. 1 i.W. wie unter der lfd. Nr. 2 und 3, daher folgt auch ein sehr ähnlicher Beratungsvorschlag).</p> <p>Soweit erkennbar liegt das Grundstück der Einwender nicht direkt an der geplanten Wegetrasse, sondern im Norden in 2. Reihe hierzu. Auch wurde das Wohnhaus vermutlich in Kenntnis der alten Festsetzung des Fuß-/Radwegs errichtet. Die Betroffenheit der Anlieger der auf Ebene des Bebauungsplans geplanten Wegeverbindung zwischen Ortsmitte/Hillegosser Straße sowie Schul-/Sportanlagen, Hallenbad, Kindergarten, Grünflächen und westlich gelegenen Siedlungsgebieten ist insofern geringer als bei den beiden o.g. Anliegern.</p> <p><b>Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass diese nunmehr kritisierte Wegeverbindung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan seit Jahrzehnten mit einer Breite von 4 m zzgl. Grünstreifen (= 5 m – wie im Planentwurf bisher festgesetzt) begründet vorgesehen ist.</b> Dieser Weg ist Teil des Wegenetzes, das den Halbkreis um den insofern</p>

<p>Radweg somit nicht zu erwarten. Mit der Errichtung des Weges wäre laut Anwohnerin ein vollkommen unnötiger Erschließungsaufwand verbunden.</p> <p>Es wird betont, dass aus gleichen Gründen von dem in der 1. Entwurfsfassung noch geplanten Weg zwischen der Hillegosser Straße und der Salzufler Straße Abstand genommen wurde.</p> <p>Es wird durch die Nutzung des Fuß- und Radweges eine Belästigungen der Anlieger durch Lärm befürchtet. Zudem sei mit Verunreinigungen durch Hunde sowie damit zu rechnen, dass einige Passanten Abfall auf die benachbarten Grundstücke werfen. Es werden Beispiele aus Heepen benannt. Dies sei für die Anwohner nicht zumutbar. Es wird darum gebeten, den Entwurf zu ändern und den Fuß- und Radweg zu streichen.</p> <p><b>2. Herabsetzung der Geschossigkeit im Bereich Hillegosser Straße 12-16</b></p> <p>Des Weiteren ist der Anwohner nicht einverstanden mit der Herabsetzung der zulässigen Geschossanzahl auf II/I gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan (III). Der Grund ergibt sich daraus, dass für das in Rede stehende Grundstück an der Hillegosser Str. ein Straßenbaubeitrag erhoben wurde, bei dem die Bebaubarkeit mit drei Geschossen als Berechnungsgrundlage herangezogen wurde. Beim aktuellen Entwurf ist eine Reduzierung der Bebaubarkeit auf II/I ausgewiesen. Der Wert des Grundstücks würde dadurch deutlich gemindert. Das kann der Anwohner nicht akzeptieren.</p> <p>Die Hillegosser Str. sei seit Fertigstellung der Ortskernsanierung gegenüber der Salzufler Str., insbesondere wg. der geänderten Straßenführung, als A-Geschäftslage zu werten. Die Bebauung der Hillegosser Str. sei überwiegend 3-geschossig, was der Bestandsplan - III/H 20 vom 24.04.2014 ausweist. Hiervon sei auch die Westseite der Hillegosser Str. nicht ausgenommen, betont der Anwohner. So gäbe es an der Hillegosser Str. sogar ein 4-geschossiges Gebäude. Die Bebauung der Salzufler Str. sei fast ausschließlich 2-geschossig. Der Anwohner vermutet, dass die unterschiedliche Bebauung dieser beiden Straßen der deutlich unterschiedlichen Straßenbreiten geschuldet ist. Die Hillego-</p>	<p>innerhalb des Siedlungsgebiets liegenden Schul-/Sportanlagenstandort jeweils mit dem Ortskern und den Wohnsiedlungen im Osten, Westen und Norden verbindet.</p> <p>In dem städtebaulichen Konzept gemäß Bebauungsplan ist die hohe Bedeutung der fußläufigen Erreichbarkeit und Durchlässigkeit auch mit Blick auf den Ortskern Heepen ablesbar. Auch innerhalb der in den 1990er Jahren erstellten Rahmenplanung für den Ortskern Heepen (Dr. Pesch und Partner) sind die Wegeverbindungen als wichtiges Element für einen attraktiven Ortskern betont worden. Gleichzeitig wurden fehlende Verbindungen aufgezeigt.</p> <p>Grundlegendes Ziel ist eine möglichst gute und sichere Verknüpfung der Wohnbereiche mit Infrastruktur, Schul- und Sportanlagen und Ortskern – möglichst abseits der sehr stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Heeper Straße im Norden und Hassebrock im Süden.</p> <p>Die vorliegende, im Gegensatz zu anderen Hauptverbindungen im rechtskräftigen Bebauungsplan noch nicht realisierte Wegeverbindung zwischen Hillegosser Straße im Osten und Schul-/Sportgelände im Westen wird aus den o.g. städtebaulichen und verkehrlichen Gründen auch heute weiterhin als wünschenswert bewertet. Die vorhandenen Verbindungen im Norden über Tieplatz/Hinter dem Dorfe und im Süden über Am Teigelhof/Am Meisenkamp sind je nach Ausgangspunkt ggf. um bis zu rund 300 m länger. Eine möglichst kleinteilige Verknüpfung mit fußläufigen Verbindungen ist weiterhin wünschenswert.</p> <p>Die zum Vergleich angeführte, in der ersten Entwurfsberatung Anfang 2014 beschlossene Streichung der Wegeverbindung „innerhalb“ des Ortskerns zwischen Salzufler Straße und Hassebrock war dagegen nicht mehr in der bisherigen rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans enthalten. Sie verlief innerhalb der deutlich enger bebauten Ortsmitte und war kleinräumiger zu bewerten.</p> <p>Mit einer Wegeverbindung können die von der Einwanderin genannten möglichen Störwirkungen verbunden sein. Diese Auswirkungen sind jedoch innerhalb des Siedlungsbereichs grundsätzlich möglich, aber im Verhältnis zur zentralen innerörtlichen Lage, zur verkehrssicheren Verknüpfung v.a. auch für Schulkinder durch diesen Weg und zur schon seit Jahrzehnten bestehenden Zielsetzung zu bewerten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund soll diese Durchlässigkeit des Plangebiets langfristig weiter angestrebt</p>
---	--

<p>sser Str. sei deutlich breiter. Es wird gebeten den zur Hillegosser Str. liegenden vorderen Baukörper auf 3-geschossig zu ändern, wie dies im alten Bebauungsplan vorgesehen und heute in der Realität überwiegend realisiert ist.</p> <p>Des Weiteren wird gebeten, den hinteren Bereich (II/I) über die gesamte Fläche auf 2-geschossig zu ändern. Der Anwohner sieht nicht ein, weshalb ein Teilbereich nur 1-geschossig zu bebauen ist, zumal auch im hinteren, der Hillegosser Straße abgewandten Bereich, zwei Geschosse vorgesehen sind.</p>	<p>werden. Der bereits in den 1970er/1980er Jahren geplante Fuß-/Radweg zwischen Ortsmitte/Hillegosser Straße sowie Schul-/Sportanlagen, Hallenbad, Kindergarten, Grünflächen und westlich gelegenen Siedlungsgebieten soll daher auch in der Neufassung des Bebauungsplans übernommen, d.h. bauplanungsrechtlich weiterhin gesichert werden. Die Realisierung der Wegeverbindung setzt jedoch den Flächenerwerb durch die Stadt Bielefeld voraus. Eine privatrechtliche Einigung zur Umsetzung der Wegeverbindung wird daher zu einem späteren Zeitpunkt angestrebt. Auch wenn dieses heute nicht absehbar ist, die planungsrechtliche Vorbereitung ist als langfristige Sicherung der Zielsetzung weiterhin sinnvoll.</p> <p>Den Anregungen mit Streichung der Wegeverbindung wird daher im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. II/H 20 nicht gefolgt.</p> <p><b>Zu 2. Herabsetzung der Geschossigkeit</b></p> <p>Die Kritik und die offenbar vorliegende private Betroffenheit durch Erschließungsbeiträge für das benachbarte Grundstück vor rund 10 Jahren werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der alte rechtskräftige Bebauungsplan überplante den vorhandenen Bestand Hillegosser Straße 12-16 im Rahmen eines <i>allgemeinen Wohngebiets</i> (WA) durch einen ca. 10 m zurückgesetzten dreigeschossigen Baukörperblock, der zudem noch sehr differenziert mit zwei- und eingeschossigen Anbaubereichen festgesetzt worden ist. Damit wurde der kleinteilige Bestand nicht berücksichtigt, dieser ist bis heute nur auf den Bestandsschutz gesetzt. Hierdurch sind ebenfalls private Belange in erheblicher Weise betroffen, sofern z.B. An- oder Umbauwünsche mit Bestandserweiterung bestehen. Zudem sind die Nutzungsmöglichkeiten auf diesen Baugrundstücken in dem bisher festgesetzten WA im Rahmen des § 4 BauNVO deutlich begrenzt. Die vom Einwender offenbar angenommenen Nutzungsmöglichkeiten an der „A-Geschäftslage“ sind jedenfalls hierdurch bisher durch das WA ganz deutlich begrenzt.</p> <p>Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ ist die Aufgabe der früheren, sehr viel städtischer geprägten Ziele für die Entwicklung im Ortskern Heepen. Dieses betrifft v.a. Vorgaben mit zwingend dreigeschossigen Baugruppen, geschlossene Bauweise etc. im Kernbereich zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße, z.T. aber auch in den angrenzenden östlichen und westlichen Randlagen. Diese sollen – soweit möglich und sinnvoll - zu Gunsten der noch vorhandenen</p>
--	---

		<p>kleinteiligen städtebaulichen Struktur reduziert bzw. zurückgenommen werden. Auf die Begründung und auf die weiteren Planunterlagen wird hierzu verwiesen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, v.a. Kapitel 1, 4 und 5.1).</p> <p>Die heterogene bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat zu Defiziten und Fehlentwicklungen geführt, die im Interesse der städtebaulich qualitätvollen Weiterentwicklung und der langfristigen Sicherung als Handelsstandort und als attraktive Ortsmitte planerisch aufgegriffen werden müssen. Durch teilweise Rücknahme von großvolumigen Baumöglichkeiten werden einerseits im Einzelfall private Belange berührt (wirtschaftliche Aspekte bei größeren Bauvorhaben). Andererseits ist grundsätzlich festzuhalten, dass die bestandsorientierte Überarbeitung im Interesse der langfristigen Sicherung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Attraktivität des Ortskerns liegt und damit auch der Mehrzahl der Betroffenen und den Bewohnern im Stadtteil dient.</p> <p>Der Einwender führt die Verdichtung v.a. östlich der Hillegosser Straße an und bittet um Beibehaltung der Dreigeschossigkeit auch für das genannte Grundstück Hillegosser Straße 12-16. Es wird jedoch ein deutlicher Unterschied zwischen der verdichteten Bebauung zwischen Salzpfleger Straße und Hillegosser Straße und der hier eher aufgelockerten Randbebauung westlich der Hillegosser Straße im Übergang zu Schul-/Sportanlagen, Grünflächen und weiteren Wohngebieten gesehen. Diese Qualität soll im Übergang zu den westlich anschließenden Flächen beibehalten bzw. behutsam entwickelt werden (s.o.).</p> <p>Im Übrigen sind die möglichen Baurechte durch die Eigentümer im Bereich Hillegosser Straße 12-16 auch seit Jahrzehnten nicht wahrgenommen worden, so dass unabhängig von beitragsrechtlichen Fragen eine Planüberarbeitung nach den Bestimmungen des BauGB möglich und zulässig ist, soweit hiermit nachvollziehbare städtebauliche Ziele verfolgt werden. Diese Ziele dienen zudem hier der langfristigen Sicherung der städtebaulichen Qualität und der Bebauung in der Ortslage – auch relevant unter dem Aspekt Wertigkeit /private Belange.</p> <p>Zudem sind im aktuellen Bebauungsplan für den Bereich westlich der Hillegosser Straße wichtige Punkte zu Gunsten der Einwender bzw. im Sinne der Anregungen aufgenommen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Neu festgesetzt wird unter Berücksichtigung der vom Einwender genannten Bedeutung der Geschäftslage Hillegosser Straße und der vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungen ein <i>Mischgebiet MI</i> gemäß § 6 BauNVO. Danach ist eine deutlich größere Nutzungsmischung</li></ul>
--	--	--

		<p>als bisher im WA zulässig (bei gleichzeitig möglichem Erhalt der Wohnbaulandqualität).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Baugrenzen umfassen den Bestand der Straßenrandbebauung und bieten erstmals Erweiterungsoptionen auch im Nordwesten parallel zum Privatweg (Voraussetzung: Neuordnung vorhandener Leitungstrassen und Wegebaulasten).</li> <li>• Rückwärtige eingeschossige Anbaumöglichkeiten erlauben z.B. weitergehende Geschäftsnutzungen. Dieses Plankonzept mit Abstufung der rückwärtigen Bebauung und Berücksichtigung der maßvollen Verdichtung im Innenbereich zieht sich durch den gesamten Planbereich gemäß rechtskräftigem Altplan und wird sinngemäß fortgeschrieben.</li> <li>• Großzügige Trauf- und Firsthöhen bieten erheblichen Spielraum.</li> </ul> <p>In der Summe wird unter Berücksichtigung der bisher rechtskräftigen Festsetzungen gemäß Altplan und der z.T. erweiterten Nutzungs- und Baumöglichkeiten gemäß Neufassung keine langfristig ggf. durchgreifende Wertminderung durch den Bebauungsplan Nr. III/H 20 gesehen, sondern eher eine auf Dauer wertstabilisierende Sicherung der städtebaulichen Qualität erwartet.</p> <p><b>Im Ergebnis wird die Planung in Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange als sachgerecht und vertretbar bewertet. Den Anregungen 1 und 2 wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht hier kein weiterer Beratungs- oder Handlungsbedarf.</b></p>
5	<p>Grundstückseigentümer im Bereich westlich Hillegosser Straße (<b>Hillegosser Straße 12 a</b>, Schreiben vom 09.11.2014 – inhaltlich weitgehend gleichlautend wie unter der lfd. Nr. 4)</p> <p>Mit dem Entwurf des vorbezeichneten Bebauungsplans ist der Anwohner im Hinblick auf den geplanten Fuß- und Radweg an der Hillegosser Straße nicht einverstanden.</p> <p><b>1. Fuß-/Radweg Richtung Westen</b></p> <p>Der Weg wird als gänzlich überflüssig bewertet, es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohnerschaft befürchtet. Für den geplanten Fuß- und Radweg wird kein Bedarf erkannt, da es bereits viele Möglichkeiten gäbe, um vom Tieplatz und von der Hillegosser Straße aus den Sport-</p>	<p><i>Hinweis: Anregungen i.W. wie unter der lfd. Nr. 4, daher folgt auch ein nahezu gleichlautender Beratungsvorschlag).</i></p> <p>Die Anregungen beziehen sich konkret auf den Bebauungsplan Nr. II/H 20, die im Parallelverfahren aufgestellte 214. Änderung des Flächennutzungsplans ist hiervon nicht betroffen.</p> <p><b>Zu 1. Fuß-/Radweg Richtung Westen</b></p> <p>Soweit erkennbar liegt das Grundstück der Einwender nicht direkt an der geplanten Wegetrasse, sondern im Norden in 2. Reihe hierzu. Die Betroffenheit der Anlieger der auf Ebene des Bebauungsplans geplanten Wegeverbindung zwischen Ortsmitte/Hillegosser Straße sowie Schul-/Sportanlagen, Hallenbad, Kindergarten, Grünflächen und westlich gelegenen Siedlungsgebieten ist insofern geringer als bei den direkten</p>

<p>platz und das Gelände des Gymnasiums und der Realschule zu erreichen. Beispielsweise könne der bestehende Weg ausgehend von der Straße "Hinter dem alten Dorfe" genutzt werden. Ebenso bestehe eine Erreichbarkeit über die Straßen "Am Teigelhof" und "Am Meisenkamp".</p> <p>Eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Schulen sei durch den geplanten Fuß- und Radweg somit nicht zu erwarten. Mit der Errichtung des Weges wäre laut Anwohnerin ein vollkommen unnötiger Erschließungsaufwand verbunden.</p> <p>Es wird betont, dass aus gleichen Gründen von dem in der 1. Entwurfsfassung noch geplanten Weg zwischen der Hillegosser Straße und der Salzufler Straße Abstand genommen wurde.</p> <p>Es wird durch die Nutzung des Fuß- und Radweges eine Belästigungen der Anlieger durch Lärm befürchtet. Zudem sei mit Verunreinigungen durch Hunde sowie damit zu rechnen, dass einige Passanten Abfall auf die benachbarten Grundstücke werfen. Es werden Beispiele aus Heepen benannt. Dies sei für die Anwohner nicht zumutbar. Es wird darum gebeten, den Entwurf zu ändern und den Fuß- und Radweg zu streichen.</p> <p><b>2. Herabsetzung der Geschossigkeit im Bereich Hillegosser Straße 12-16</b></p> <p>Des Weiteren ist der Anwohner nicht einverstanden mit der Herabsetzung der zulässigen Geschossanzahl auf II/I gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan (III). Der Grund ergibt sich daraus, dass für das in Rede stehende Grundstück an der Hillegosser Str. ein Straßenbaubeitrag erhoben wurde, bei dem die Bebaubarkeit mit drei Geschossen als Berechnungsgrundlage herangezogen wurde. Beim aktuellen Entwurf ist eine Reduzierung der Bebaubarkeit auf II/I ausgewiesen. Der Wert des Grundstücks würde dadurch deutlich gemindert. Das kann der Anwohner nicht akzeptieren.</p> <p>Die Hillegosser Str. sei seit Fertigstellung der Ortskernsanierung gegenüber der Salzufler Str., insbesondere wg. der geänderten Straßenführung, als A-Geschäftslage zu werten. Die Bebauung der Hillegosser Str. sei überwiegend 3-geschossig, was der Bestandsplan - III/H 20 vom</p>	<p>Anliegern.</p> <p>Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass diese nunmehr kritisierte Wegeverbindung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan seit Jahrzehnten mit einer Breite von 4 m zzgl. Grünstreifen (= 5 m – wie im Planentwurf bisher festgesetzt) begründet vorgesehen ist. Dieser Weg ist Teil des Wegenetzes, das den Halbkreis um den insofern innerhalb des Siedlungsgebiets liegenden Schul-/Sportanlagenstandort jeweils mit dem Ortskern und den Wohnsiedlungen im Osten, Westen und Norden verbindet.</p> <p>In dem städtebaulichen Konzept gemäß Bebauungsplan ist die hohe Bedeutung der fußläufigen Erreichbarkeit und Durchlässigkeit auch mit Blick auf den Ortskern Heepen ablesbar. Auch innerhalb der in den 1990er Jahren erstellten Rahmenplanung für den Ortskern Heepen (Dr. Pesch und Partner) sind die Wegeverbindungen als wichtiges Element für einen attraktiven Ortskern betont worden. Gleichzeitig wurden fehlende Verbindungen aufgezeigt.</p> <p>Grundlegendes Ziel ist eine möglichst gute und sichere Verknüpfung der Wohnbereiche mit Infrastruktur, Schul- und Sportanlagen und Ortskern – möglichst abseits der sehr stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Heeper Straße im Norden und Hassebrock im Süden.</p> <p>Die vorliegende, im Gegensatz zu anderen Hauptverbindungen im rechtskräftigen Bebauungsplan noch nicht realisierte Wegeverbindung zwischen Hillegosser Straße im Osten und Schul-/Sportgelände im Westen wird aus den o.g. städtebaulichen und verkehrlichen Gründen auch heute weiterhin als wünschenswert bewertet. Die vorhandenen Verbindungen im Norden über Tieplatz/Hinter dem Dorfe und im Süden über Am Teigelhof/Am Meisenkamp sind je nach Ausgangspunkt ggf. um bis zu rund 300 m länger. Eine möglichst kleinteilige Verknüpfung mit fußläufigen Verbindungen ist weiterhin wünschenswert.</p> <p>Die zum Vergleich angeführte, in der ersten Entwurfsberatung Anfang 2014 beschlossene Streichung der Wegeverbindung „innerhalb“ des Ortskerns zwischen Salzufler Straße und Hassebrock war dagegen nicht mehr in der bisherigen rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans enthalten. Sie verlief innerhalb der deutlich enger bebauten Ortsmitte und war kleinräumiger zu bewerten.</p> <p>Mit einer Wegeverbindung können die von der Einwanderin genannten möglichen Störwirkungen verbunden sein. Diese Auswirkungen sind</p>
---	--

<p>24.04.2014 ausweise. Hiervon sei auch die Westseite der Hillegosser Str. nicht ausgenommen, betont der Anwohner. So gäbe es an der Hillegosser Str. sogar ein 4-geschossiges Gebäude. Die Bebauung der Salzufler Str. sei fast ausschließlich 2-geschossig. Der Anwohner vermutet, dass die unterschiedliche Bebauung dieser beiden Straßen der deutlich unterschiedlichen Straßenbreiten geschuldet ist. Die Hillegosser Str. sei deutlich breiter. Es wird gebeten den zur Hillegosser Str. liegenden vorderen Baukörper auf 3-geschossig zu ändern, wie dies im alten Bebauungsplan vorgesehen und heute in der Realität überwiegend realisiert ist.</p> <p>Des Weiteren wird gebeten, den hinteren Bereich (II/I) über die gesamte Fläche auf 2-geschossig zu ändern. Der Anwohner sieht nicht ein, weshalb ein Teilbereich nur 1-geschossig zu bebauen ist, zumal auch im hinteren, der Hillegosser Straße abgewandten Bereich, zwei Geschosse vorgesehen sind.</p>	<p>jedoch innerhalb des Siedlungsbereichs grundsätzlich möglich, aber im Verhältnis zur zentralen innerörtlichen Lage, zur verkehrssicheren Verknüpfung v.a. auch für Schulkinder durch diesen Weg und zur schon seit Jahrzehnten bestehenden Zielsetzung zu bewerten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund soll diese Durchlässigkeit des Plangebiets langfristig weiter angestrebt werden. Der bereits in den 1970er/1980er Jahren geplante Fuß-/Radweg zwischen Ortsmitte/Hillegosser Straße sowie Schul-/Sportanlagen, Hallenbad, Kindergarten, Grünflächen und westlich gelegenen Siedlungsgebieten soll daher auch in der Neufassung des Bebauungsplans übernommen, d.h. bauplanungsrechtlich weiterhin gesichert werden. Die Realisierung der Wegeverbindung setzt jedoch den Flächenerwerb durch die Stadt Bielefeld voraus. Eine privatrechtliche Einigung zur Umsetzung der Wegeverbindung wird daher zu einem späteren Zeitpunkt angestrebt. Auch wenn dieses heute nicht absehbar ist, die planungsrechtliche Vorbereitung ist als langfristige Sicherung der Zielsetzung weiterhin sinnvoll.</p> <p>Den Anregungen mit Streichung der Wegeverbindung wird daher im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. II/H 20 nicht gefolgt.</p> <p><b>Zu 2. Herabsetzung der Geschossigkeit</b></p> <p>Die Kritik aufgrund der vor rund 10 Jahren erhobenen Erschließungsbeiträge wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der alte rechtskräftige Bebauungsplan überplante den vorhandenen Bestand Hillegosser Straße 12-16 im Rahmen eines <i>allgemeinen Wohngebiets</i> (WA) durch einen ca. 10 m zurückgesetzten dreigeschossigen Baukörperblock, der zudem noch sehr differenziert mit zwei- und eingeschossigen Anbaubereichen festgesetzt worden ist. Damit wurde der kleinteilige Bestand nicht berücksichtigt, dieser ist bis heute nur auf den Bestandsschutz gesetzt. Hierdurch sind ebenfalls private Belange in erheblicher Weise betroffen, sofern z.B. An- oder Umbauwünsche mit Bestandserweiterung bestehen. Zudem sind die Nutzungsmöglichkeiten auf diesen Baugrundstücken in dem bisher festgesetzten WA im Rahmen des § 4 BauNVO deutlich begrenzt. Die vom Einwender offenbar angenommenen Nutzungsmöglichkeiten an der „A-Geschäftslage“ sind jedenfalls hierdurch bisher durch das WA ganz deutlich begrenzt.</p> <p>Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ ist die Aufgabe der früheren, sehr viel städtischer geprägten</p>
---	---

		<p>Ziele für die Entwicklung im Ortskern Heepen. Dieses betrifft v.a. Vorgaben mit zwingend dreigeschossigen Baugruppen, geschlossene Bauweise etc. im Kernbereich zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße, z.T. aber auch in den angrenzenden östlichen und westlichen Randlagen. Diese sollen – soweit möglich und sinnvoll - zu Gunsten der noch vorhandenen kleinteiligen städtebaulichen Struktur reduziert bzw. zurückgenommen werden. Auf die Begründung und auf die weiteren Planunterlagen wird hierzu verwiesen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, v.a. Kapitel 1, 4 und 5.1).</p> <p>Die heterogene bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat zu Defiziten und Fehlentwicklungen geführt, die im Interesse der städtebaulichen qualitätvollen Weiterentwicklung und der langfristigen Sicherung als Handelsstandort und als attraktive Ortsmitte planerisch aufgegriffen werden müssen. Durch teilweise Rücknahme von großvolumigen Baumöglichkeiten werden einerseits im Einzelfall private Belange berührt (wirtschaftliche Aspekte bei größeren Bauvorhaben). Andererseits ist grundsätzlich festzuhalten, dass die bestandsorientierte Überarbeitung im Interesse der langfristigen Sicherung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Attraktivität des Ortskerns Heepen liegt und damit auch der Mehrzahl der Betroffenen und den Bewohnern im Stadtteil dient.</p> <p>Der Einwender führt die Verdichtung v.a. östlich der Hillegosser Straße an und bittet um Beibehaltung der Dreigeschossigkeit auch für das genannte Grundstück Hillegosser Straße 12-16. Es wird jedoch ein deutlicher Unterschied zwischen der verdichteten Bebauung zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße und der hier eher aufgelockerten Randbebauung westlich der Hillegosser Straße im Übergang zu den Schul-/Sportanlagen, Grünflächen und weiteren Wohngebieten gesehen. Diese Qualität soll im Übergang zu den westlich anschließenden Flächen beibehalten bzw. behutsam entwickelt werden (s.o.).</p> <p>Im Übrigen sind die möglichen Baurechte durch die Eigentümer im Bereich Hillegosser Straße 12-16 auch seit Jahrzehnten nicht wahrgenommen worden, so dass unabhängig von beitragsrechtlichen Fragen eine Planüberarbeitung nach den Bestimmungen des BauGB möglich und zulässig ist, soweit hiermit nachvollziehbare städtebauliche Ziele verfolgt werden. Diese Ziele dienen zudem hier der langfristigen Sicherung der städtebaulichen Qualität und der Bebauung in der Ortslage – auch relevant unter dem Aspekt Wertigkeit /private Belange.</p>
--	--	---

		<p>Zudem sind im aktuellen Bebauungsplan für den Bereich westlich der Hillegosser Straße wichtige Punkte zu Gunsten der Einwender bzw. im Sinne der Anregungen aufgenommen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neu festgesetzt wird unter Berücksichtigung der vom Einwender genannten Bedeutung der Geschäftslage Hillegosser Straße und der vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungen ein <i>Mischgebiet MI</i> gemäß § 6 BauNVO. Danach ist eine deutlich größere Nutzungsmischung als bisher im WA zulässig (bei gleichzeitig möglichem Erhalt der Wohnbaulandqualität).</li> <li>• Die Baugrenzen umfassen den Bestand der Straßenrandbebauung und bieten erstmals Erweiterungsoptionen auch im Nordwesten parallel zum Privatweg (Voraussetzung: Neuordnung vorhandener Leitungstrassen und Wegebaulasten).</li> <li>• Rückwärtige eingeschossige Anbaumöglichkeiten erlauben z.B. weitergehende Geschäftsnutzungen. Dieses Plankonzept mit Abstufung der rückwärtigen Bebauung und Berücksichtigung der maßvollen Verdichtung im Innenbereich zieht sich durch den gesamten Planbereich gemäß rechtskräftigem Altplan und wird sinngemäß fortgeschrieben.</li> <li>• Großzügige Trauf- und Firshöhen bieten erheblichen Spielraum.</li> </ul> <p>In der Summe wird danach unter Berücksichtigung der bisher rechtskräftigen Festsetzungen gemäß Altplan und der z.T. erweiterten Nutzungs- und Baumöglichkeiten gemäß Neufassung keine langfristig ggf. durchgreifende Wertminderung durch den Bebauungsplan Nr. III/H 20 gesehen, sondern eher eine auf Dauer wertstabilisierende Sicherung der städtebaulichen Qualitäten erwartet.</p> <p><b>Im Ergebnis wird die Planung in Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange als sachgerecht und vertretbar bewertet. Den Anregungen 1 und 2 wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht hier kein weiterer Beratungs- oder Handlungsbedarf.</b></p>
6	<p>Grundstückseigentümerin im Bereich westlich der Hillegosser Straße (<b>Hillegosser Straße 20</b>, Schreiben vom 08.11.2014)</p> <p>Mit dem Entwurf des vorbezeichneten Bebauungsplans ist die Anwohnerin im Hinblick auf den geplanten Fuß- und Radweg an der Hillegosser Straße nicht einverstanden. Sie wertet den Weg als gänzlich überflüssig und befürchtet erhebliche Be-</p>	<p><i>(Hinweis: Anregung weitgehend wie unter der lfd. Nr. 2 und 3, daher folgt auch ein sehr ähnlicher Beratungsvorschlag.)</i></p> <p>Die Anregungen beziehen sich konkret auf den Bebauungsplan Nr. II/H 20, die im Parallelverfahren aufgestellte 214. Änderung des Flächennutzungsplans ist hiervon nicht betroffen.</p> <p>Die Betroffenheit der direkten Anlieger der im</p>

<p>eintrüchtigungen in der Nutzung ihres Grundstücks. Insbesondere wird eine mögliche Fortsetzung des Wegs entlang des Grundstücks der Eigentümerin befürchtet.</p> <p>Für den geplanten Fuß- und Radweg wird kein Bedarf erkannt, da es bereits viele Möglichkeiten gäbe, vom Tieplatz und von der Hillegosser Straße aus den Sportplatz und das Gelände des Gymnasiums und der Realschule zu erreichen. Beispielsweise könne der bestehende Weg ausgehend von der Straße "Hinter dem alten Dorfe" genutzt werden. Ebenso bestehe eine Erreichbarkeit über die Straßen "Am Teigelhof" und "Am Meisenkamp".</p> <p>Eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Schulen sei durch den geplanten Fuß- und Radweg somit nicht zu erwarten. Mit der Errichtung des Weges wäre laut Anwohnerin ein vollkommen unnötiger Erschließungsaufwand verbunden.</p> <p>Es wird betont, dass aus gleichen Gründen von dem in der 1. Entwurfsfassung noch geplanten Weg zwischen der Hillegosser Straße und der Salzufler Straße Abstandgenommen wurde.</p> <p>Es wird durch die Nutzung des Fuß- und Radweges eine Belästigung durch Lärm befürchtet. Zudem sei damit zu rechnen, dass einige Passanten Abfall auf das benachbarte Grundstück werfen. Dies sei für die Anwohnerin nicht zumutbar. Es wird darum gebeten, den Entwurf zu ändern und den Fuß- und Radweg zu streichen.</p>	<p>Bebauungsplan geplanten Wegeverbindung zwischen Ortsmitte/Hillegosser Straße sowie Schul-/Sportanlagen, Hallenbad, Kindergarten, Grünflächen und westlich gelegenen Siedlungsgebieten wird zur Kenntnis genommen und als privater Belang in die Abwägung eingestellt.</p> <p><b>Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass diese nunmehr kritisierte Wegeverbindung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan seit Jahrzehnten mit einer Breite von 4 m zzgl. Grünstreifen (= 5 m – wie im Planentwurf bisher festgesetzt) begründet vorgesehen ist.</b> Dieser Weg ist Teil des Wegenetzes, das den Halbkreis um den insofern innerhalb des Siedlungsgebiets liegenden Schul-/Sportanlagenstandort jeweils mit dem Ortskern und den Wohnsiedlungen im Osten, Westen und Norden verbindet.</p> <p>In dem städtebaulichen Konzept gemäß Bebauungsplan ist die hohe Bedeutung der fußläufigen Erreichbarkeit und Durchlässigkeit auch mit Blick auf den Ortskern Heepen ablesbar. Auch innerhalb der in den 1990er Jahren erstellten Rahmenplanung für den Ortskern Heepen (Dr. Pesch und Partner) sind die Wegeverbindungen als wichtiges Element für einen attraktiven Ortskern betont worden. Gleichzeitig wurden fehlende Verbindungen aufgezeigt.</p> <p>Grundlegendes Ziel ist eine möglichst gute und sichere Verknüpfung der Wohnbereiche mit Infrastruktur, Schul- und Sportanlagen und Ortskern – möglichst abseits der sehr stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Heeper Straße im Norden und Hassebrock im Süden.</p> <p>Die vorliegende, im Gegensatz zu anderen Hauptverbindungen im rechtskräftigen Bebauungsplan noch nicht realisierte Wegeverbindung zwischen Hillegosser Straße im Osten und Schul-/Sportgelände im Westen wird aus den o.g. städtebaulichen und verkehrlichen Gründen auch heute weiterhin als wünschenswert bewertet. Die vorhandenen Verbindungen im Norden über Tieplatz/Hinter dem Dorfe und im Süden über Am Teigelhof/Am Meisenkamp sind je nach Ausgangspunkt ggf. um bis zu rund 300 m länger. Eine möglichst kleinteilige Verknüpfung mit fußläufigen Verbindungen ist wünschenswert.</p> <p>Die zum Vergleich angeführte in der ersten Entwurfsberatung Anfang 2014 beschlossene Streichung der Wegeverbindung „innerhalb“ des Ortskerns zwischen Salzufler Straße und Hassebrock war dagegen nicht mehr in der bisherigen rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans enthalten. Sie verlief innerhalb der deutlich enger bebauten Ortsmitte und war kleinräumiger zu bewerten.</p>
---	--

		<p>Mit einer Wegeverbindung können die von der Einwenderin genannten möglichen Störwirkungen verbunden sein. Diese Auswirkungen sind jedoch innerhalb des Siedlungsbereichs grundsätzlich möglich, aber im Verhältnis zur zentralen innerörtlichen Lage, zur verkehrssicheren Verknüpfung v.a. auch für Schulkinder durch diesen Weg und zur schon seit Jahrzehnten bestehenden Zielsetzung zu bewerten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund soll diese Durchlässigkeit des Plangebiets langfristig weiter angestrebt werden. Der bereits in den 1970er/1980er Jahren geplante Fuß-/Radweg zwischen Ortsmitte/Hillegosser Straße sowie Schul-/Sportanlagen, Hallenbad, Kindergarten Grünflächen und westlich gelegenen Siedlungsgebieten soll daher auch in der Neufassung des Bebauungsplans übernommen, d.h. bauplanungsrechtlich weiterhin gesichert werden. Die Realisierung der Wegeverbindung setzt jedoch den Flächenerwerb durch die Stadt Bielefeld voraus. Eine privatrechtliche Einigung zur Umsetzung der Wegeverbindung wird daher zu einem späteren Zeitpunkt angestrebt. Auch wenn dieses heute nicht absehbar ist, die planungsrechtliche Vorbereitung ist als langfristige Sicherung der Zielsetzung weiterhin sinnvoll.</p> <p>Um die Betroffenheit des Flurstücks Nr. 811 (Hillegosser Straße 20) an der Flurstücksgrenze nördlich des Bestandsgebäudes etwas zu verringern, wird die Wegebreite in Abstimmung mit dem Umweltamt von den bisher vorgesehenen 5 m gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan auf nunmehr 3 m reduziert. Die aus städtebaulichen Gründen gewünschte Wegfunktion kann so noch erreicht werden, die Belastung des Flurstücks 811 ist zumindest flächenmäßig deutlich gemindert. Den Anregungen wird insofern teilweise stattgegeben. Belange Dritter sind hiervon aufgrund der weiterhin gesicherten Zielsetzung „Wegeverbindung“ nicht betroffen.</p> <p><b>Der Anregung mit Streichung der Wegeverbindung wird im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. II/H 20 nicht gefolgt. Durch Reduzierung der Wegebreite von 5 m auf 3 m wird die Belastung der Eigentümerin des betroffenen Flurstücks gemindert und den Anregungen insofern teilweise stattgegeben.</b></p> <p><b>Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht hier kein weiterer Beratungs- oder Handlungsbedarf.</b></p>
7	Sanitätshaus Hillegosser Straße (Schreiben vom 06.11.2014)	Eine abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild insbesondere in Kern- und Mischgebieten bei.

*(Hinweis: Der Gewerbebetrieb hatte die Aufstellung von 2 Fahnenmasten zu Werbezwecken beantragt.)*

Gegen die Ablehnung zwecks Aufstellung zweier Fahnenmasten wird Widerspruch eingelegt. Dies wird damit begründet, dass die neu aufzustellenden Masten zur Werbung des Geschäftes dienen sollen. Eine Werbung an einem niedrigen Mast wird für unmöglich gehalten, da Banner und andere Fahnen zu groß sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in der Hille-gosser Str. bereits mehrere große Masten installiert sind. Es wird ergänzt, dass auf 2 ½ qm anderweitige Werbeflächen nicht angebracht werden können.

Es wird um Genehmigung der beiden Fahnenmasten gemäß eingereichten Plänen gebeten.

Als gewerbliche Nutzung sind sie auch als Fremdwerbung an den Gebäuden sowie auf den Grundstücken grundsätzlich zulässig. Eine rahmensetzende Regelung für ihre äußere Gestaltung ist daher ausdrücklich notwendig. Städtebauliche Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Ortskern sollen für die Bewohner und Besucher langfristig gesichert werden. Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck erheblich stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden.

Daher sind gestalterische Leitlinien für die Errichtung von Werbeanlagen aufgenommen worden. Werbung soll sich in die Architektur der sie tragenden und umgebenden Baukörper einfügen, dazu gehört ihre Abstimmung hinsichtlich Größe, Gliederung und Farbe. Im Bebauungsplan werden daher Vorgaben zu Anbringungsort, Größe sowie Farbwahl und Beleuchtung getroffen. Die Regelungen sind als allgemeinverbindlicher Rahmen zu verstehen, der ausreichend Alternativen zulässt. Das berechnete Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung wird mit Blick auf die bzw. im Verhältnis zur gewünschten langfristigen gestalterischen Verträglichkeit insgesamt angemessen berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund sind bisher im Bebauungsplan-Entwurf Nr. III/H 20 freistehende Werbeanlagen gemäß Festsetzung 12.1.5 wie folgt eingeschränkt, zusätzliche Fahnen sind danach unzulässig:

*Je Gebäude ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel etc.) zulässig. Die maximale Gesamtfläche beträgt 2,5 m<sup>2</sup> und die maximale Höhe 2,5 m über der Straße. Zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird auf die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.5 verwiesen.*

**Diese Regelung wird beibehalten. Zusätzliche Fahnenmasten, die bisher im Ortsbild der Geschäftslage Heepen nicht üblich sind, sind hier-nach weiterhin begründet nicht zulässig.**

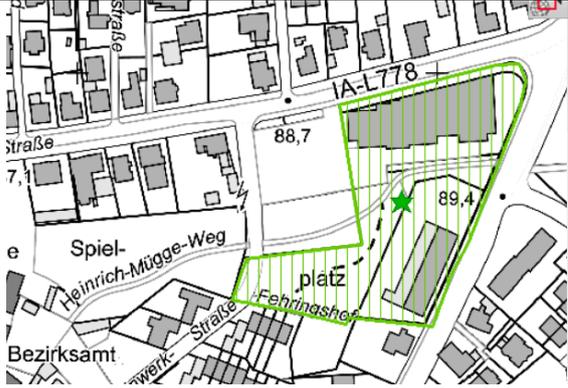
**Der Anregung zum Bebauungsplan Nr. III/H 20 auf Zulassung von Fahnenmasten wird somit nicht gefolgt.**

**Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht hier kein weiterer Beratungs- oder Handlungsbedarf.**

### A.3.2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
8	<p>Evangelischer Kirchenkreis Bielefeld - Kreiskirchenamt Liegenschaftsabteilung (Schreiben vom 27.11.2014)</p> <p>Gegenstand des Schreibens ist der Presbyteriumsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 20, der zur Kenntnisnahme und weiteren Verwendung übersandt wird:</p> <p>Von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist das Grundstück der Kirchengemeinde Heepen Hillegosser Straße 8 betroffen. Die von der Kirchengemeinde im bisherigen Verfahren eingebrachte Änderung hinsichtlich einer 3-geschossigen Bebaubarkeit ist berücksichtigt worden. Über diese Änderung hinaus bittet das Presbyterium um Prüfung, ob folgender Änderungsvorschlag mit in die weiteren Planungen einbezogen werden kann:</p> <p>Erhöhung der Geschosshöhen westlich der Hillegosser Straße grundsätzlich auf 2-3 Geschosse wie auf der Ostseite der Hillegosser Straße geplant und auch bereits errichtet sowie gleiche Festsetzungen bezüglich Grundflächen- und Geschosshöhenzahlen sowie Trauf- und Firsthöhen usw., um generell eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.</p> <p>Das Presbyterium der Evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Heepen bevollmächtigt die Liegenschaftsberatung des Ev. Kirchenkreises Bielefeld die Anmerkungen und Bedenken dem Bauamt der Stadt Bielefeld mitzuteilen und eine Änderung herbeizuführen.</p>	<p>Die Anregung bezieht sich konkret auf den Bebauungsplan Nr. II/H 20 und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Über die Frage der Geschossigkeit auf Flurstück 961, Hillegosser Straße 8, ist im Zuge der bisherigen Beschlussfassung zur erneuten Entwurfsaufstellung wie folgt beraten worden:</p> <p>Grundsätzlich stellt sich der nördliche Bereich der Salzufler bzw. der Hillegosser Straße südlich der Altenhagener Straße bzw. des Tieplatzes als kleinteilig dar, diese Bebauungsstruktur setzt sich weiter südlich in der Salzufler Straße fort. Die Gebäude sind in diesem Abschnitt im Nordwesten der Hillegosser Straße i.W. als Straßenrandbebauung in maximal zweigeschossiger, eher kleinteiliger Bauweise errichtet worden.</p> <p>Diese Struktur aufgreifend ist für den Bereich, in dem sich bislang das viergeschossige, städtebaulich nicht eingebundene Flachdachgebäude befindet, eine zwingende Zweigeschossigkeit im Bebauungsplanentwurf vorgesehen worden. Ein Gebäude, in dem drei Vollgeschosse auch in der Fassadenabwicklung ablesbar sind, fügt sich im Norden der Hillegosser Straße bei unsensibler Bauausführung ggf. nicht ein.</p> <p>Andererseits besteht auch aus städtebaulich-gestalterischer Sicht großes Interesse, dass das heute vorhandene, sehr unattraktive viergeschossige Gebäude in absehbarer Zeit abgerissen und durch ein wirtschaftlich wie städtebaulich vernünftiges Konzept ersetzt werden kann.</p> <p>Somit wird die Festsetzung mit der Vorgabe von zwei Vollgeschossen im Grundsatz beibehalten, aber eine Ausnahmeregelung für drei Vollgeschosse eröffnet, wobei die festgesetzten Trauf-/Firsthöhen etc. einzuhalten sind und eine intensive Abstimmung über ein qualitativvolles Neubaukonzept erforderlich ist. Der Anregung wurde insofern teilweise gefolgt.</p> <p>Das Grundstück Hillegosser Straße 8 wird aufgrund des Bestands mit dem städtebaulich nicht eingebundenen viergeschossigen Flachdachgebäude – das baldmöglichst ersetzt werden soll – als absoluter Sonderfall bewertet, das Grundstück liegt zudem im festgesetzten Kerngebiet MK. Vor diesem Hintergrund wird auch an der Zielsetzung für den übrigen Bereich westlich der</p>

		<p>Hillegosser Straße festgehalten (siehe auch Aussagen unter der lfd. Nr. 4 und 5).</p> <p><b>Der Anregung auf weitergehende Öffnung der Festsetzungen mit allgemein zulässiger Dreigeschossigkeit wird somit nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht kein weiterer Beratungsbedarf.</b></p>
9	<p>Heimat- und Geschichtsverein Heepen e.V. (Schreiben vom 05.11.2014)</p> <p>Der Heimat- und Geschichtsverein trägt folgende Kritik und Anregungen vor:</p> <p>(1) Die sich immer wieder abzeichnende Parkraumnot wird auch in den vorgelegten Unterlagen in der bisherigen Abwägung nicht genügend berücksichtigt. Es wird gewünscht, die bisherigen Aussagen der vorausgegangenen Stellungnahme bei der endgültigen Entscheidung zu berücksichtigen. <i>(Hinweis: Kritisiert wurde insbesondere die zunächst angedachte Überplanung der Parkplatzfläche im Kreuzungsbereich Hassebrock/Salzufler Straße. Der Parkplatz habe eine große Bedeutung, u.a. als P+R Parkplatz. Eine Überbauung dieser Fläche würde zu einer Verschärfung der Parkraumsituation führen. Auf dem Weg zu dem angedachten mittelstädtischem Zentrum ist es dringend erforderlich, Parkraum zu erhalten bzw. neu zu schaffen.)</i></p> <p>(2) Das im Verfahren angesprochene Biotop liegt nach den Darstellungen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf den Seiten C 9, D 39 und E 6 wird aber auf dieses Biotop verwiesen, diese Aussagen könnten ersatzlos gestrichen werden.</p> <p>(3) Ergänzend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Auf Seite C 12 unter Punkt 3.7 (Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter) ist zu vermerken ist, dass sich im Plangebiet das sog. "Alte Kriegerdenkmal" befindet.</p> <p>Seite D 41 - 3.5 Gewässerschutz: Hinweis, dass der Schlaudenbach in die nordöstlich gelegene Lutter fließt.</p> <p>Seite D 43 – 4a Nutzungsstruktur: Hinweis, dass die Kindertagesstätte nicht in dem</p>	<p><b>Zu (1): Parkplatzsituation</b></p> <p>Auf die Überplanung der Parkplatzfläche im Kreuzungsbereich Hassebrock/Salzufler Straße wurde gemäß Beschlussfassung vom 23.01.2014 in der BV Heepen verzichtet. Im Zuge der erneuten Offenlage ist der Bereich als öffentliche Stellplatzanlage festgesetzt worden, den Anregungen wurde hier somit entsprochen. <i>(Anmerkung: In der damaligen Beratungsvorlage war zunächst ein anderslautender Beschlussvorschlag enthalten, ggf. lag hier ein Missverständnis vor.)</i></p> <p>Die Schaffung weiterer Stellplatzanlagen insbesondere in der eigentlichen Innerortslage ist aufgrund der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung des alten Bebauungsplans v.a. im Innenbereich zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße nicht möglich gewesen (Straßenführung, Stellplätze und Fuß-/Radwege gemäß bisher rechtskräftigem Bebauungsplan sind dort nicht umgesetzt worden).</p> <p><b>Zu (2): Biotop im Norden des Bebauungsplans</b></p> <p>In den genannten Passagen bzw. Kapiteln in den Umweltberichten zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan sowie in der Begründung zum Bebauungsplan werden die vorliegenden amtlichen Unterlagen benannt und ausgewertet. Hier ist das Biotop 3917-564, Obstwiesen, Grünlandrest in Heepen) enthalten. Auf die Überformung wird ausdrücklich hingewiesen, diese Aussagen sind in den Planunterlagen korrekt und geboten, hierauf soll nicht verzichtet werden. Der Bereich liegt zudem im Geltungsbereich der FNP-Änderung, und grenzt an Bebauungsplan an. Ein Auszug aus dem Biotopkataster der Stadt Bielefeld verdeutlicht die Lage des (heute stark überformten) Biotops:</p>

	<p>Bürogebäude untergebracht ist, sondern sich in einem früheren Wohnhaus befindet. Es handelt sich um ein freistehendes Gebäude.</p> <p>Auf Seite D 62 - 5.5.2 muss es heißen:          „Die Althenagener Straße, die Hauptstraße Hassebrock sowie deren Verlängerung nach Osten (<u>Amtmann-Bullrich-Str.</u>) und Westen (<u>Alter Postweg</u>) übernehmen ...“.</p>	 <p><b>Zu (3): Hinweise</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um redaktionelle, ergänzende Hinweise. Diese werden in die Planunterlagen zur 214. Änderung des FNP bzw. zum Bebauungsplan Nr. III/H 20 eingearbeitet.</p> <p><b>Den Anregungen zu (1) und (3) wird in den Planunterlagen zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung entsprochen.</b></p> <p><b>Den Anregungen zu (2) wird nicht entsprochen, die Hinweise auf den Eintrag im Bielefelder Biotopkataster werden beibehalten.</b></p>
10	<p>Polizeipräsidium Bielefeld - Kommissariat Kriminalprävention/ Opferschutz (Schreiben vom 6.11.2014)</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Ergänzend wird im Hinblick auf die Kriminalprävention angemerkt:          Eine Mischnutzung wird ausdrücklich begrüßt. Überdies ist eine altersgruppenübergreifende Wohnnutzung wünschenswert. Durch eine Mischstruktur wird eine gute informelle Sozialkontrolle gewährleistet, die es potentiellen Straftätern schwer macht. Dies sollte durch Aufenthaltsmöglichkeiten und eine hohe Aufenthaltsqualität im Wohngebiet unterstützt werden. Eine Identifizierung mit dem Quartier und ein Sicherheitsgefühl der Bewohner sind dahingehend bedeutsam.          Ein gut abgestimmtes Beleuchtungskonzept sowie die Freihaltung von Sichtbeziehungen werden zum Zweck der Übersichtlichkeit und Einsehbarkeit angeraten. Qualitative Hochstämme und ein niedriger Bewuchs werden v.a. im Hinblick auf die Jahnwiese und den Lindenplatz angeraten.</p>	<p>Die Anregungen sind weitestgehend im Zuge der Ausführungsplanung für die Freiflächen und im Rahmen der späteren Objektplanungen zu beachten.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans werden einzelne grundsätzliche Aspekte im Rahmen der gewählten Mischnutzungen und der getroffenen Festsetzungen beachtet.</p> <p><b>Den Anregungen wird somit im Planverfahren für den Bebauungsplan und für die FNP-Änderung soweit bisher auf dieser städtebaulichen Planungsebene möglich entsprochen.</b></p>

	<p>Anregungen zur Materialauswahl thematisieren Vandalismusresistenz, Reinigungs- und Instandsetzungsmöglichkeiten und die Möglichkeit von Schutzmaßnahmen (z. B. Graffiti-Schutzbeschichtungen).</p> <p>Betont wird auch der Einbruchschutz v.a. hinsichtlich Sicherheitsstandards bei Fenstern und Türen.</p>	
11	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.10.2014)</p> <p>Es wird auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 07.06.2013 verwiesen.</p> <p><i>(Hinweis, Schreiben vom 07.06.2013: Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Die Belange der Telekom sind von der Änderung nicht betroffen. Es wird ergänzend auf die vorherigen Stellungnahmen vom 06.01.2011 und vom 02.05.2011 verwiesen.)</i></p>	<p><b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Bebauungsplan Nr. II/H 20 und der 214. FNP-Änderung entgegenstehende Belange der Telekom nicht vorgetragen worden sind.</b></p>
12	<p>Westnetz GmbH (Schreiben vom 27.10.2014)</p> <p>Im Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich eine Erdgashochdruckleitung der RWE Deutschland AG im Straßbereich der Salzufler Straße. Der Betrieb und die Verwaltung der Erdgashochdruckleitung erfolgt durch die Westnetz GmbH.</p> <p>Die Lage der Leitung war bereits im zugesandten Bebauungsplan kenntlich gemacht. Unter Beachtung der Schreiben vom 09.12.10 sowie vom 04.06.2013 bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.</p> <p><i>(Hinweis, Schreiben vom 04.06.2013: Unter Berücksichtigung der Leitung bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Neuverlegungen von Leitungen sind derzeit im Plangebiet nicht vorgesehen. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen zu erwarten sind, muss anhand von Detailplanungen frühzeitig eine Abstimmung mit der Westnetz GmbH erfolgen. (Weitere Hinweise folgen.)</i></p>	<p>Nach Aufnahme der Erdgashochdruckleitung sind dem Bebauungsplan Nr. III/H 20 und der 214. FNP-Änderung entgegenstehende Belange der Westnetz GmbH nicht vorgetragen worden.</p> <p><b>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

In **Tabelle A.3.3** werden die Anregungen bzw. Änderungs-/Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zu den gemeinsam gemäß § 4a (3) BauGB offen gelegten Planverfahren Bebauungsplan Nr. III/H 20 und 214. FNP-Änderung zusammengestellt und ausgewertet.

<b>A.3.3 Änderungs-/Ergänzungsvorschläge der Verwaltung</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Vorschlag</b>
13	<p><b>Umweltamt, Abteilung Umweltplanung</b> (Schreiben vom 31.10.2014)</p> <p><b>a) Untere Landschaftsbehörde:</b> Die positive Stellungnahme hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung sowie der Belange des Artenschutzes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>b) Grünplanung – 214. Änderung des FNP (Abstimmung mit 600.31):</b> Aus Sicht der Grünplanung wird nochmals angeregt, in der FNP-Änderung auf die Darstellung einer kleinteiligen Mischbaufläche in der Südwestspitze der ausgebauten Grünfläche Jahnwiese zu verzichten. Diese Fragestellung ist bereits im Zuge des bisherigen Planverfahrens erörtert worden, im Ergebnis wurde die Plandarstellung im vorbereitenden Bauleitplan FNP begründet beibehalten (siehe Vorlage A.2, Tabelle A.2.3, Lfd. Nr. 12 Buchst. b). Für die konkrete Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben ist der Flächennutzungsplan zudem grundsätzlich nicht maßgebend. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den §§ 30, 34 BauGB. Über eine Bebaubarkeit ist somit sachgerecht im Zuge künftiger Planungs- und Umsetzungsverfahren zu entscheiden.</p> <p><b>c) Grünplanung – Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung; Stellplatzbegrünung:</b> Die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung sieht vor, dass ortsnah auf der jeweiligen Teilfläche des Baugebiets ein alternativer Baumstandort in Frage kommt, wenn eine regelmäßige Rasterbegrünung der Anlage nicht möglich sein sollte. Die Festsetzung soll eine angemessene Umsetzung bzw. Flexibilität in Bestandssituationen ermöglichen und wird vor dem Hintergrund des weitgehend bebauten und intensiv genutzten Plangebiets für gerechtfertigt angesehen. Hierzu wird als Konkretisierung vorgeschlagen, dass Baumstandorte dann <i>an geeigneter Stelle innerhalb der „Grundstücksfläche des Bauvorhabens“</i> vorzusehen sind. Diese redaktionelle Konkretisierung wird aufgenommen, eine inhaltliche Änderung mit Betroffenheit Dritter ergibt sich hieraus nicht.</p> <p><b>d) Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Lärmschutz:</b> Die Hinweise und Anregungen aus Sicht des Lärmschutzes sowie die Bitte, die verbleibende Verlärmung in bestimmten Teilbereichen des Plangebiets in der Begründung weiter auszuführen, werden zur Kenntnis genommen. Der Ortskern stellt ein weitgehend bebautes und intensiv genutztes Gebiet dar. Teilweise überörtlich bedeutsame Straßen durchziehen das Plangebiet mit entsprechend negativen Auswirkungen durch Lärm etc. Die Belastungssituation ist im Bestand heute schon vorhanden, die Bebaubarkeit für die einzelnen Teilflächen des Plangebiets richtet sich nach dem Ursprungsplan bzw. nach § 34 BauGB. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind im Planverfahren intensiv erörtert worden und berücksichtigen die verschiedenen Ziele für die unterschiedlichen Teilflächen des Plangebiets (Stärkung des Zentrums, Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Entflechtung bestehender Gemengelagen aus Gewerbe und Wohnen, Immissionsschutz etc.). Teilweise kommt es hier natürlich zu Zielkonflikten, insbesondere dann, wenn wie im Süden im Bereich der Hillegosser Straße (Ostseite im Plangebiet) Wohnnutzungen vorhanden sind und eindeutig mit Blick auf Umfeld, Struktur, Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs u.v.m. eine MI-Ausweisung hier weder zutreffend und noch beabsichtigt wäre und hier nur als Etikett dienen würde.</p>

	<p>Die Festsetzung zum passiven Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist bereits zum Bebauungsplan-Entwurf im Jahr 2013 im Grundsatz abgestimmt und aufgenommen worden. Der nachträglichen Bitte, die Festsetzung noch einmal zu ergänzen, wird insofern teilweise nachgekommen, als dass die Zielsetzung <i>Grundrissgestaltung im Sinne architektonischer Selbsthilfe</i> als zusätzlicher Hinweis unter Festsetzung 11.1 aufgenommen wird. Hierauf wird außerdem bereits in der Festsetzung selbst auch hingewiesen. Die Bauordnung der Stadt Bielefeld wird Neubau- und Umbaumaßnahmen entsprechend begleiten. Eine zwingende Festsetzung wird aufgrund des fast vollständig vorhandenen Bestands (nur noch 3-4 Baulücken in den stärker belasteten Bereichen) nicht aufgenommen. Im Bestand erfolgen regelmäßig auch (Teil-)Umbaumaßnahmen, die nicht die gesamte Gebäudestruktur betreffen bzw. umfassen (können). Eine zwingende Festsetzung würde aber in vielen Fällen weitreichende und nicht ausreichend vorherzusehende Folgemaßnahmen verursachen. Dieses ist in dieser Bestandsituation pauschal nicht ausreichend städtebaulich zu rechtfertigen.</p> <p>Die Begründung wird wunschgemäß in Kapitel 5.5.3 nochmals ergänzt. An den Planinhalten wird als Ergebnis der umfassenden Diskussionen im Planverfahren begründet festgehalten.</p> <p><b>e) Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Stadtklima und Luftreinhaltung:</b></p> <p>Die Darstellung der lufthygienischen Situation erfolgt insgesamt sachgerecht, da diese gemäß bisheriger Stellungnahme des Umweltamts übernommen worden ist. Aufgrund der aktualisierten Datengrundlage (Verkehrsbelastungszahlen) und hierauf basierender Neuberechnung der Immissionsbelastung mit dem Ergebnis eines Belastungsrückgangs bis zum Prognosejahr wird um eine formale Anpassung der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte von 28 µg/m<sup>3</sup> (Analyse) und 26 µg/m<sup>3</sup> (Prognose) in der Begründung zum B-Plan (Anlage D, S. 67) und Umweltberichten zur FNP-Änderung bzw. zum B-Plan (Anlagen C bzw. E, S. 12/17 bzw. S. 13/20) sowie um Anpassung der Datenbezugsjahre (Analyse 2013 und Prognose 2025) gebeten. Diese nachrichtlichen bzw. redaktionellen Anpassungen werden vorgenommen.</p>
14	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Immobilienservicebetrieb (Schreiben vom 27.10.2014)</b></p> <p>Der ISB weist darauf hin, dass beim ISB keinerlei finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, um eventuelle Übernahmeansprüche von Flächen aufgrund von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfüllen zu können. Dieses betrifft die GFL-Flächen südlich und östlich des Gebäudes Hillegosser Straße 47 und zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße. Insbesondere das im Bereich des heutigen Durchgangs zwischen Salzufler Straße Nr. 10 bzw. Hillegosser Straße Nrn. 7/9 eingetragene Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sollte gestrichen werden, da die Nutzung zumindest bis auf weiteres möglich ist und ansonsten langfristig durch die öffentlichen Wege im Norden an der Straßengabelung auch eine noch annehmbare Alternative besteht. Diesem Vorschlag wird entsprochen, eine ggf. durchgreifende negative Betroffenheit Dritter wird hierdurch nicht gesehen, zumal ein Eintrag eines Wegerechts in einem Bebauungsplan dieses Wegerecht selbst nicht begründet, sondern eine weitere Absicherung erfordert.</p> <p>Der Vorschlag, den rückwärtigen Bereich der Alten Vogtei, Heeper Straße 440, d.h. den angelegten Gartenbereich (Flurstück 411) als Baumöglichkeit zu entwickeln, wird nicht aufgegriffen. In Verbindung mit dem Baudenkmal Alte Vogtei stellt diese Gartenanlage einen wertvollen Bestandteil der historischen Substanz in der Ortsmitte Heepen dar, der auch für Trauungen und andere kleine Veranstaltungen genutzt werden kann.</p>
15	<p><b>214. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Amt für Schule (Schreiben vom 06.11.2014)</b></p> <p>Das Amt für Schule gibt Hinweise zur künftigen Entwicklung von Schülerzahlen im Schuleinzugsbereich der Grundschule Am Homersen. Es wird festgestellt, dass die durch den Bebauungsplan III/H 20 ermöglichten rund 50 neuen Wohneinheiten zu einem erheblichen Teil altengerechte Wohneinheiten sein werden und dass die Baumöglichkeiten größtenteils bereits auf Grundlage des Vorgängerbebauungsplans errichtet werden konnten.</p>

	<p>Diese Hinweise werden nochmals zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nochmalige bestätigende Stellungnahme hinsichtlich der Reduzierung der Gemeinbedarfsfläche auf Ebene des Flächennutzungsplans wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Ein Bedarf für einen Turnhallenneubau an dieser Stelle wird insgesamt nicht gesehen.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung wird kein weiterer Änderungs-/Ergänzungsvorschlag gesehen.</p>
16	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Bauamt – Stadtgestaltung und Denkmalschutz</b> (Schreiben vom 30.10.2014)</p> <p>Es wird nochmals auf die Baudenkmäler im Plangebiet hingewiesen, die als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet sind (Ehem. Amtshaus Heepen, Alte Vogtei, privater und städtischer Teil). Die Stellungnahme vom 27.1.2010 behält zudem ihre Gültigkeit.</p> <p><i>(Hinweis zum Schreiben vom 27.12.2010: Die Anregungen und Hinweise der unteren Denkmalbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/H 20 sind weitgehend berücksichtigt worden. Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Höhen etc. im Bereich der Denkmäler am Tieplatz, am Amtsplatz etc. sind zum Entwurf überprüft und entsprechend angepasst worden. Die Höhen der Denkmäler sind sowohl anhand von Bauakten sowie durch eine Einmessung geprüft worden. Die Höhenvorgaben stellen i.d.R. Mindest- und Maximalhöhen, bei den Firsthöhen i.d.R. ausschließlich Maximalhöhen dar. Um auf ggf. bestehende etwaige Ungenauigkeiten aufgrund des gewählten unteren Bezugspunkts etc. reagieren zu können, weisen die Höhenvorgaben einen entsprechenden Spielraum auf. Zudem sind die Höhen im Bereich des Amtsplatzes gerade auch hinsichtlich der geplanten Neubebauung durch ein Wohn- und Geschäftshaus intensiv abgestimmt und politisch beraten worden. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung im Bereich der Salzufler Straße wurde auf Anregung der unteren Denkmalbehörde verzichtet.)</i></p> <p>Insgesamt wird kein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes gesehen.</p>
17	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Amt für Verkehr</b> (Schreiben vom 29.10.2014)</p> <p>Gegen die Aufstellung der Bauleitpläne bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ergänzend werden folgende Hinweise gegeben bzw. um deren Berücksichtigung wird gebeten. Beidseits der westlich der Bischof-Meinwerk-Straße abgehenden Wegeführung sind öffentliche Stellplätze vorhanden, die jetzt im Grundsatz nach entsprechender zwischenzeitlicher Widmung unter Berücksichtigung des im bisherigen Planverfahren abgestimmten Plankonzepts für die angrenzenden Flurstücke redaktionell nachrichtlich im Satzungsplan dargestellt werden.</p> <p>Zum Hinweis auf eine nicht einheitliche Darstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Plankarte und Legende ist anzumerken, dass dieses nur auf die in der Ämterbeteiligung verschickte Unterlage mit SW-Legende zutrifft. Im Originalentwurf mit Farbkarte ist dieses entsprechend eindeutig gemäß Planzeichenverordnung dargestellt.</p> <p>Die beidseitige Darstellung der Sichtfelder in den Einbahnstraßen Salzufler Straße und Hille-gosser Straße wird entsprechend in Fahrtrichtung gestrichen (nachträgliche Anpassung ohne inhaltliche Änderung bzw. konkrete Betroffenheiten gemäß verkehrlichen Ausbaustands).</p>
18	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Umweltbetrieb, Stadtentwässerung</b> (Schreiben vom 03.11.2014)</p> <p>Die Hinweise und Anforderungen der Stadtentwässerung sind auf Grundlage der bisherigen Abstimmungen und Stellungnahmen bereits im Planentwurf (Leitungstrassen, Leitungsrechte im nicht-öffentlichen Raum) und in der bisherigen Begründung zum Bebauungsplanentwurf enthalten gewesen.</p> <p>Einen Sonderfall stellen rückwärtig noch neu zu bebauende Flächen dar, sofern diese nicht als Einheit bzw. im Zusammenhang mit dem straßenseitigen Bestand errichtet und erschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit an die öffentlichen Kanäle, Leitungstrassen etc. besteht dann nur über rückwärtige Flächen und je nach Einzelfall auch über fremde Grundstücke</p>

	<p>bzw. Privatwege etc. Träger der Maßnahme sind dann sonstige Dritte als Ver-/Entsorgungsträger. Zur Klarstellung wird in der Planzeichenerklärung unter Nr. 8.2 zum Symbol Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadtentwässerung der Hinweis redaktionell ergänzt, dass unter Versorgungsträger auch sonstige Dritte zu verstehen sind. Derartige Durchleitungsrechte zu Gunsten Dritter sind im Zuge der Projektentwicklung abzustimmen und grundbuchlich zu sichern.</p> <p>Eine inhaltliche Änderung ist hiermit nicht verbunden. Soweit ersichtlich ergeben sich aus der vorliegenden erneuten Stellungnahme ansonsten keine relevanten Ergänzungserfordernisse.</p>
19	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Bauamt, interne Anregung</b></p> <p>Im Zuge des Planverfahrens ist überprüft worden, ob bzw. in welcher Form die rückwärtige Erschließung der Grundstücke Hillegosser Straße 12a, 12b und 12c gesichert ist. Im Planentwurf sind hier jeweils nach den bisher vorliegenden Informationen Wege, Leitungstrassen der Stadtwerke etc. aufgenommen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt worden. Zur Erschließung des Gebäudes Hillegosser Straße 12b sind dort die Leitungstrassen der Stadtwerke gesichert worden. Die ebenso bestehende Wegebauast, die mit den Leitungsrechten i.W. übereinstimmt, ist jedoch versehentlich nicht aufgenommen worden und wird insofern im Satzungsplan unter Nr. 8.4 mit der Option der möglichst vorhabenbezogenen Verlegung ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.</p>

### A.3.4 Übersicht: Redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Aus den o.g. Ausführungen und Beratungsvorschlägen ergeben sich einzelne redaktionelle Ergänzungen und Änderungen in den Planunterlagen nach der erneuten Offenlage. Diese werden zwecks Nachvollziehbarkeit in der nachfolgenden **Tabelle A.3.4** zusammengefasst. Die zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. III/H 20 und zur 214. Flächennutzungsplan-Änderung vorgenommenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen dienen überwiegend der redaktionellen Klarstellung, gehen auf konkrete Detailanregungen zurück und betreffen Dritte nicht negativ. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

#### A.3.4 Übersicht: Redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage gemäß Beschlussvorlage

##### Anlage C: Umweltbericht zur 214. FNP-Änderung

Folgende Kapitel wurden im **Umweltbericht** geringfügig ergänzt:

- Kapitel 3.5 und 4.5 zum Schutzgut Klima und Luft: Übernahme der aktuellen Prognosewerte 2025 für die NO<sub>2</sub>-Belastung.
- Kapitel 3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter: Ergänzender Hinweis auf das sog. "Alte Kriegerdenkmal" im Norden des Plangebiets und redaktionelle Anpassung.
- Kapitel 9 Zusammenfassung, Ergänzung als Nachtrag zum Planverfahren: im Zuge der erneuten Offenlage keine zusätzlichen umweltrelevanten Fragestellungen, die eine weitere Bearbeitung erfordern.

##### Anlage D: Bebauungsplan Nr. III/H 20, hier Plankarte und textliche Festsetzungen

- **Plankarte Bebauungsplan Nr. III/H 20:**  
Die Breite des Fuß-/Radwegs im Westen der Hillegosser Straße am Nordrand des Flurstücks 811 wird in Abstimmung mit dem Umweltamt von den bisher vorgesehenen 5 m gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan auf nunmehr 3 m reduziert. Die aus städtebaulichen Gründen gewünschte Wegfunktion kann so noch erreicht werden, die Belastung des Flurstücks 811 ist zumindest flächenmäßig deutlich gemindert. Belange Dritter sind hiervon aufgrund der weiterhin gesicherten Zielsetzung „Wegeverbindung“ nicht betroffen.
- **Plankarte Bebauungsplan Nr. III/H 20:**  
Wegfall des Gehrechts G(A) gemäß bisheriger Festsetzung/Zeichenerklärung Nr. 8.4 zu Gunsten der Allgemeinheit zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße im Norden des Plangebiets im Bereich des heutigen Durchgangs zwischen Salzufler Straße Nr. 10 bzw. Hillegosser Straße Nrn. 7/9.
- **Plankarte Bebauungsplan Nr. III/H 20:**  
Bereich der Stellplatzanlage nordwestlich der Bischof-Meinwerk- Straße innerhalb der bereits festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche: Ergänzende sinngemäße Übernahme der südwestlichen Zeile mit öffentlichen Stellplätzen gemäß Plankonzept und nach entsprechender zwischenzeitlicher Widmung.
- **Plankarte Bebauungsplan Nr. III/H 20:**  
Wegfall der beidseitigen Darstellung der Sichtfelder in den Einbahnstraßen Salzufler Straße und Hillegosser Straße – Streichung des Sichtfeldes in Fahrtrichtung.

- **Angabe der Rechtsgrundlagen:**

BauGB und BauO NRW wurden zwischenzeitlich in einzelnen Passagen geändert, die Rechtsgrundlagen werden entsprechend redaktionell aktualisiert.

- **Plankarte Bebauungsplan, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:**

Festsetzung Nr. 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9(1)21 BauGB, hier:

a) Zur Klarstellung ergänzender Hinweis zu Festsetzung 8.2 mit GFL(V) zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadtentwässerung (ebenso in Begründung, Kapitel 5.4):

*Hinweis: Unter ‚Versorgungsträger‘ sind auch sonstige Dritte zu verstehen, die den Anschluss an die öffentlichen Netze übernehmen. Derartige Durchleitungsrechte zu Gunsten Dritter sind im Zuge der Projektentwicklung abzustimmen und grundbuchlich zu sichern.*

b) Nachrichtliche Anpassung zu **Festsetzung 8.4** (bisher Nr. 8.5) mit GFL(V)\* zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadtentwässerung um die bestehende Wegebauast zu Gunsten der Anlieger Hillegosser Straße 12b, die mit den vorhandenen Leitungsrechten i.W. übereinstimmt:

*GFL(V, A)\*: Die gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadtentwässerung zu belasten, ebenso besteht hier eine Wegebauast zu Gunsten der Anlieger Hillegosser Straße 12b.*

- **Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:**

Festsetzung 11.1 mit Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB, hier ergänzender Hinweis:

*Hinweis: Entlang der Altenhagener Straße, der Salzufler Straße (Abschnitt Hillegosser Straße bis Tieplatz), Hillegosser Straße, Alter Postweg und Hassebrock sind für den Bestand (maßgebliche Umbauten) und Neuplanungen die Grundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden.*

- **Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauO NRW:**

Ergänzung zu Festsetzung 12.2.1 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen, hier vorgeschlagene Konkretisierung für Baumstandorte auf bzw. neben Stellplatzanlagen:

„..., ist alternativ je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in der o.g. Qualität an geeigneter Stelle innerhalb der Grundstücksfläche des Bauvorhabens bzw. der Verkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

(bisher: „..., ist alternativ je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in der o.g. Qualität an anderer geeigneter Stelle innerhalb der jeweiligen Teilfläche des Baugebiets bzw. der Verkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

#### **Anlage D: Bebauungsplan Nr. III/H 20, hier Begründung**

Folgende Kapitel wurden in der Begründung geringfügig ergänzt:

- Kapitel 1.3 Planverfahren: ergänzende Aussagen zum weiteren Planverfahren.
- Kapitel 3.5 Gewässerschutz: Hinweis auf den Schlaudenbach, der in die Lutter fließt.

- Kapitel 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege: Ergänzender Hinweis auf das "Alte Kriegerdenkmal" im Norden des Plangebiets.
- Kapitel 4a Städtebauliche Rahmenbedingungen/Nutzungsstruktur: Hinweis, dass sich die Kindertagesstätte in einem früheren Wohnhaus befindet.
- Kapitel 5.3.1.b Werbeanlagen: Ergänzung zu freistehenden Werbeanlagen.
- Kapitel 5.4.a: Zur Klarstellung ergänzender Hinweis zu Festsetzung 8.2 mit GFL(V) zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadtentwässerung.
- Kapitel 5.5.2, Belange des Verkehrs: Redaktionelle Korrektur der Himmelsrichtungen.
- Kapitel 5.5.3, Belange des Immissionsschutzes und der Landwirtschaft: Ergänzung um Aussagen zum Immissionsschutzkonzept und zur Nutzungsgliederung.
- Kapitel 5.5.3, Belange des Immissionsschutzes und der Landwirtschaft, hier Luftschadstoffe: Übernahme der aktuellen Prognosewerte 2025 für die NO<sub>2</sub>-Belastung.

#### **Anlage E: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/H 20**

Folgende Kapitel wurden im Umweltbericht geringfügig ergänzt:

- Kapitel 3.5 und 4.5 zum Schutzgut Klima und Luft: Übernahme der aktuellen Prognosewerte 2025 für die NO<sub>2</sub>-Belastung.
- Kapitel 3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter: Ergänzender Hinweis auf das sog. "Alte Kriegerdenkmal" im Norden des Plangebiets und redaktionelle Anpassung.
- Kapitel 9 Zusammenfassung, Ergänzung als Nachtrag zum Planverfahren: im Zuge der erneuten Offenlage keine zusätzlichen umweltrelevanten Fragestellungen, die eine weitere Bearbeitung erfordern.