

**A1**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00  
„Wohnen Petristraße/Hakenort“ sowie 251. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf, März 2019

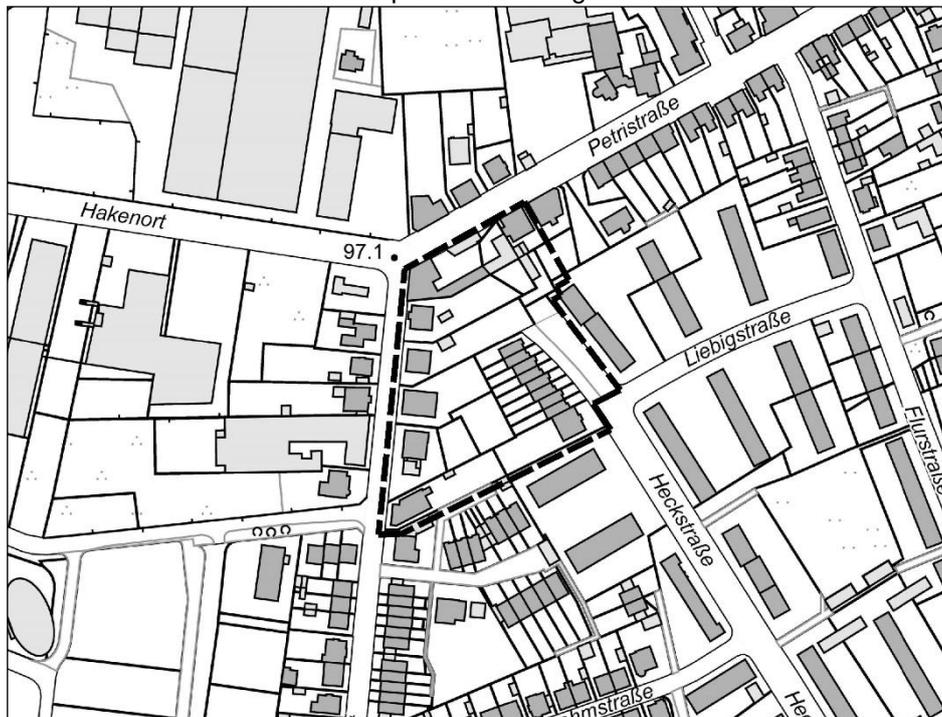
## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00

### „Wohnen Petristraße/Hakenort“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den  
frühzeitigen Beteiligungsschritten -  
- Ergebnis der Auswertung -

Entwurf  
März 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:  
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.5 PM



**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
 Stand: Vorentwurf, September 2018

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes  
 "Petristraße / Hakenort" - Nutzungsplan -**

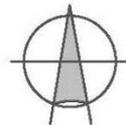


**h+t** Hempel + Tacke GmbH  
 planen • beraten • bewerten

Am Stadtholz 24-26 • 33609 Bielefeld  
 tel 0521-55 73 55 50 • fax 0521-55 73 55 55  
 mail info@hempel-tacke.de

**MAßSTAB: 1:1.000**

0 10 20 30 40 50 m



**1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (1) BauGB  
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 und zur  
251. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

---

Am 05.02.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Großen Ratssaal des Neuen Rathauses der Stadt Bielefeld die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 28.01.2019 bis einschließlich dem 15.02.2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

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

Es liegen 3 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern vor, die im Januar 2019 / Februar 2019 bei der Stadt Bielefeld eingegangen sind. Alle davor eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls ausgewertet.

Der Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist beigelegt.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise)<br>Einwender, Datum<br>(in inhaltlicher Zusammenfassung)  | Stellungnahme der Verwaltung   |
|----------|---|--|
| 1        | <p><b>Einwender 1,</b><br/>Schreiben vom 12.09.2018<br/>(eingegangen vor Beteiligungszeitraum,<br/>Sammelstellungnahme Bürgerinitiative)</p> <p>Es wird gebeten, das Gebäude Petristraße 2 zu erhalten und einer Nachnutzung zu sozialen, nachbarschaftlichen Zwecken zuzuführen. Aus Sicht des Einwenders handelt es sich bei dem Gebäude um eine für den Stadtteil charakteristische und somit wertvolle historische Gebäudesubstanz, welche das Quartier und die umgebende Bebauung auch städtebaulich prägt. Durch seine Lage am nordwestlichen Rand des Stadtteils an der Kreuzung Hakenort-Petristraße markiert das Gebäude zusammen mit der Petristraße 1 die Eingangssituation ins Quartier und bleibt gut erreichbar für die Stadtteilbewohner. Die besondere Lage und die Qualität des Gebäudes bieten zahlreiche Möglichkeiten der Wiedernutzung. Eine für das Quartier, den sogenannten Fünften Kanton, wichtige und notwendige Nutzung stellt aus Sicht des Einwenders ein dringend benötigter nachbarschaftlicher Treffpunkt dar. Wegen der sozialen und kulturellen Durchmischung des Quartiers bedarf es an Räumen des Zusammenlebens und des Austausches um ein gesundes Miteinander der Bewohner zu ermöglichen und die Integration zu fördern.</p> <p>Auch mit Bezug auf die Wohnungslage der Stadt Bielefeld wäre ein Erhalt des Gebäudes geboten. Der Immobilienmarkt in Bielefeld ist von Anspannung durch Wohnraumknappheit und dem daraus resultierenden steigenden Preisniveau bestimmt. Es wird befürchtet, dass langfristig eine Angleichung der Quartiere und somit zwangsläufig die Verdrängung der jetzigen wohnhaften Bevölkerungsschichten aus dem Quartier stattfinden wird. Es wird gefordert, bezahlbare Mietwohnungen herzurichten.</p> <p>Es wird angeregt, einen Fuß- und Radweg von der Petristraße zur Heckstraße zu realisieren, um eine bessere Erreichbarkeit und Vernetzung des Quartiers zu gewährleisten.</p> | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/102.00 im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan den Bestand und damit auch den Erhalt des Gebäudes Petristraße 2 planungsrechtlich sichern. Bauliche Anlagen für soziale Zwecke sind in einem Allgemeinen Wohngebiet, wie es die aktuellen Festsetzungen vorsehen, allgemein zulässig. Ein Bebauungsplan setzt jedoch lediglich die Rahmenbedingungen für eine langfristig sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Ob einzelne Gebäude erhalten werden, ist nicht Regelungsbestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern liegt u.a. im Ermessen der jeweiligen Eigentümer.</p> <p>Die Belange des Ortsbildes werden dadurch berücksichtigt, dass sich die Festsetzungen hinsichtlich Art- und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie den Gestaltungsvorgaben an der Bestandssituation und dem näheren Umfeld orientieren.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Rat der Stadt Bielefeld der Grundsatzbeschluss gefasst wurde, bei der Ausweisung von neuen Baugebieten 25% der Wohneinheiten als öffentlich geförderte Mietwohnungen zu errichten.</p> <p>Der Anregung <b>wird bereits gefolgt</b>. Im Rahmen der Neuaufstellung ist die Festsetzung eines solchen Fuß- und Radweges vorgesehen.</p> |

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| <p><b>2</b></p> | <p><b>Einwender 2,</b><br/>Schreiben vom 31.01.2019</p> <p>Der Einwender begrüßt die geplante Änderung bzw. Verdichtung und hofft, dass dadurch ein äußerst unansehnlicher Teil der Stadt aufgewertet wird.</p> <p>Der Einwender hat Informationen darüber vorliegen, dass sich eine Interessensgruppe bemüht, das seit vielen Jahren völlig marode Eckgebäude zu erhalten und ist der Meinung, dass dieses Eigeninteresse nicht nachvollziehbar ist. Er bemängelt insbesondere die mit einer Erhaltung verbundenen hohen Folgekosten im Betrieb, die der Stadt und damit dem Steuerzahler zur Last fallen. Aus diesem Grund bittet er, dass im Falle einer Erhaltung sämtliche Folgekosten inklusive der dann erforderlichen Personalkosten benannt werden.</p>   | <p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis genommen</b>. Es wird angemerkt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich die Möglichkeit zulässt, das Bestandsgebäude zu erhalten, das Planungsziel ist jedoch eine maßvolle Nachverdichtung. Eine Ermittlung der Folgekosten im Falle einer Erhaltung ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.</p>  |
| <p><b>3</b></p> | <p><b>Einwender 3,</b><br/>(Sammelstellungnahme von 27 Bürgern)<br/>Schreiben vom 15.02.2019</p> <p>Eine neue Bebauung im Bereich Petristraße 2 erscheint aufgrund des Zustands des Gebäudes sinnvoll, es sollte hierbei jedoch darauf geachtet werden, dass ein Neubau dem Charakter des 5. Kantons entspricht und sich in die vorhandene Architektur einfügt. Eine sinnvolle Planung und Bebauung für Anwohner und Bezirk setzt voraus, dass die Struktur und der Charakter des Viertels mit einbezogen wird. Im 5. Kanton treffen sich Menschen unterschiedlicher sozialer und kultureller Herkunft. Damit das gemeinsame Wohnen auch weiterhin harmonisch verläuft, braucht es eine verbindende Architektur. Grundsätzlich ist stets ein Erhalt und eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz einem Neubau vorzuziehen.</p> | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/102.00 im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan den Bestand und damit auch den Erhalt des Gebäudes Petristraße 2 planungsrechtlich sichert. Ein Bebauungsplan setzt jedoch lediglich die Rahmenbedingungen für eine langfristig sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Ob einzelne Gebäude erhalten werden, ist nicht Regelungsbestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern liegt u.a. im Ermessen der jeweiligen Eigentümer.</p> <p>Die Belange des Ortsbildes, der vorhandenen Struktur und des Charakters des Viertels werden dadurch berücksichtigt, dass sich die Festsetzungen hinsichtlich Art- und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie den Gestaltungsvorgaben an der Bestandssituation und dem näheren Umfeld orientieren.</p> |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  |   |
| 4 | <p><b>Einwender 4,</b><br/>Schreiben vom 15.02.2019</p> <p>Es wird befürwortet, dass die Straßenplanung inzwischen hinfällig ist.</p> <p>Wenn der neue Bebauungsplan in Kraft tritt, gilt für das Grundstück Petristr. 2 der Bodenrichtwert, wahrscheinlich ja auch für das verbleibende Grundstück. Nun ist auf dem ausliegenden Bebauungsplan ein Weg zur Petristraße vorgesehen, der über dieses Grundstück verläuft und in dem Bereich entspricht der Wert des Bodens dann nur 20 % des normalen Bodenrichtwertes.: Der Weg entwertet also das Grundstück.</p> <p>Das Haus Petristraße 2 musste schon an die Stadt verkauft werden und nun wird auch noch der Rest des Grundstückes entwertet! Egal, wie man es sieht, die Eigentümer des verbleibenden Grundstückes sind wieder die „Dummen“! Das Grundstück allein ist durch die aktuelle Planung nicht mehr zu nutzen und nahezu wertlos. Kann das verbleibende Grundstück nicht durch einen Tausch mit einem Teil des städtischen Grundstückes der Petristr. 2 zu einem verwertbaren Grundstück gemacht werden, so dass der Weg auf städtischem Grundstück verläuft?</p> | <p>Die Rückmeldung wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Fuß- und Radweg auf einer Forderung des Amtes für Verkehr gründet, eine „Stadt der kurzen Wege“ zu etablieren. Aus diesem Blickwinkel heraus ist der geplante Fuß- und Radweg städtebaulich zwingend erforderlich. Der geplante Verlauf des Wegs stellt aufgrund der direkten Führung von der Heckstraße zur Petristraße den geringstmöglichen Eingriff in die bestehenden Eigentumsverhältnisse dar.</p> <p>Die zur Umsetzung des Fuß- und Radweges erforderlichen Grundstücksgeschäfte sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> |

**B-Plan Nr. III/3/102.00 „Petristraße/Hakenort“**

**Vermerk  
über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB**

**Ort:** Großer Ratssaal, Niederwall 23, 33602 Bielefeld

**Datum:** 05.02.2019

**Beginn:** 18:00 Uhr

**Ende:** 20:30 Uhr

**Teilnehmer:**

Verwaltung: Johannes-Christian Plein; Hans-Jürgen Franz; Heiko Tobien  
Planungsbüro: Dirk Tacke; David Schuller

**Anwesende Bürgerinnen und Bürger:** ca. 50

---

Herr Franz eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet die Veranstaltung ein.

Herr Plein (Planer Stadt) erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und weist auf den Stand des aktuellen Verfahrens sowie die Möglichkeit der Einsicht- und Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 15.02.2019 hin. Weiterhin erörtert er die Ausgangssituation sowie die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Herr Tacke (Planungsbüro Hempel + Tacke) stellt die Vorentwurfs-Planung mittels Beamerpräsentation vor. Dabei geht er u.a. auf Folgendes ein:

- Die Ziele und Zwecke der Planung
- die Art des Bebauungsplanes (Angebots-Bebauungsplan)
- das Plangebiet mit seiner Abgrenzung
- die Bestandsituation, derzeitigen Nutzungen, Umgebung
- die bestehende planungsrechtliche Situation
- das städtebauliche Konzept (Vorentwurf Gestaltungs- und ggf. Nutzungsplanes) mit Erläuterungen zum:
  - Baukonzept
  - Nutzungskonzept
  - Verkehrskonzept
  - Den geplanten Festsetzungen

**Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:**

(Die vorgetragenen planungsrelevanten Äußerungen der Bürger sind zusammengefasst und in gekürzter Form sowie thematisch geordnet im Vermerk über diesen Termin wiedergegeben.)

• **Themenbereich Nachverdichtung/ Maß der baulichen Nutzung**

Mehrere Bürger befürworten die Planung grundsätzlich und stehen der geplanten Nachverdichtung positiv gegenüber.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Bürger erkundigt sich, wie es sein kann, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im Bereich der Petristraße 2 im Gestaltungsplan augenscheinlich überschritten wird (unter der Voraussetzung, dass die aktuelle Grundstücksaufteilung bestehen bleibt).

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan ein Konzept ist, welches keine Rechtskraft entfaltet. Er ist lediglich ein Vorschlag für eine sinnvolle städtebauliche Konfiguration. Die zukünftige Grundstücksaufteilung wurde im Rahmen der Darstellung nicht berücksichtigt.

Einige Bürger äußern Bedenken aufgrund der hohen geplanten Anzahl an Wohneinheiten. Sie sind insbesondere der Meinung, dass die geplante Bebauung entlang der Petristraße zu massiv ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan ein Konzept ist, welches keine Rechtskraft entfaltet. Er ist lediglich ein Vorschlag für eine sinnvolle städtebauliche Konfiguration. Die in den Allgemeinen Zielen und Zwecken genannte Anzahl der Wohneinheiten ist lediglich eine grobe Schätzung.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung am Bestand sowie am Umfeld orientieren und erörtert, dass ein ebenso hohes Maß der baulichen Nutzung auch schon nach dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig wäre.

Ein Bürger bezweifelt, dass durch die geplante Nachverdichtung „qualitativ hochwertige Außenwohnbereiche“ entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird erörtert, dass ein Unterschied zwischen „qualitativ hochwertigen Außenwohnbereichen“ und öffentlichem Grün besteht und sich ersteres und eine städtebauliche Nachverdichtung nicht ausschließen. Ersteres ist mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes nach wie vor möglich.

- **Themenbereich Verkehr und Erschließung**

Mehrere Bürger begrüßen die Herausnahme der Verkehrsstraße im Rahmen der 251. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Einigen Bürgern wird damit die Angst genommen, dass die ehemals geplante Straße irgendwann tatsächlich verwirklicht wird und ein Eingriff in ihre Grundstücke erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Einige Bürger vertreten die Meinung, dass der geplante Fuß- und Radweg eine gute Idee ist und die Wegestrecken im Quartier verkürzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Einige Bürger vertreten die Meinung, dass der geplante Fuß- und Radweg keine gute Idee ist, weil keine Notwendigkeit dafür gegeben sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Fuß- und Radweg auf einer Forderung des Amtes für Verkehr gründet, eine „Stadt der kurzen Wege“ zu etablieren. Davon ausgehend ist der Fuß- und Radweg sinnvoll.

Einige Bürger weisen darauf hin, dass die Verkehrsbelastung im Bereich der Straße „Hakenort“ aktuell zu groß ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Bürger regt an, aus Gründen der Sicherheit u.a. die Erreichbarkeit der rückwärtigen Gartenbereiche im Bereich der Heckstraße zu verbessern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine solche Verbesserung grundsätzlich durch die Ausbildung von sogenannten „Mistwegen“ herbeigeführt werden kann. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern kann im Rahmen von privatrechtlichen Regelungen umgesetzt werden.

Einige Bürger weisen darauf hin, dass es sich bei den Parkplätzen auf Flurstück 1807 um gemeinschaftlich genutzte, private Parkplätze handelt und die Parkplatzsituation zwingend erhalten werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Eigentumsituation in Bezug auf die privaten Parkplätze und der Umgang damit wird zeitig eingehend geprüft.

Ein Bürger fragt, wie das Baufenster auf Flurstück 1199 im Nordosten des Plangebietes erschlossen werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass hier eine Erschließung über die Petristraße möglich und damit die Erschließung gesichert ist. Beide Flurstücke in diesem Bereich haben denselben Eigentümer.

Einige Bürger fragen, wie die Stellplätze für die 25 neuen Wohneinheiten nachgewiesen werden sollen, ob eine Ablösung der Stellplätze möglich ist und ob eine Tiefgarage geplant ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Tiefgarage denkbar ist, jedoch nicht zwangsläufig gebaut werden wird. Es wird betont, dass die erforderliche Stellplatzanzahl im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss. Die Bebauungsplanung schafft lediglich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür. Wie und in welcher Form die gegebenenfalls notwendigen Stellplätze verwirklicht werden, ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Weiterhin wird richtiggestellt, dass die 25 neuen Wohneinheiten lediglich eine grobe Schätzung sind, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine komplette Ablösung der Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt nicht mehr möglich ist.

Ein Bürger weist darauf hin, dass die Buslinie an der Petristraße zu erheblichen Einschränkungen für die dortige Wohnbevölkerung führt. Weiterhin ist das zu schnelle Fahren von PKW auf der Petristraße ein großes Problem.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Verwaltung wirkt die Einrichtung der Buslinie in Bezug auf das Quartier qualitätssteigernd. Die Einhaltung der StVO im Zusammenhang mit zu schnellem Fahren fällt nicht in den Aufgabenbereich der Bauleitplanung.

- **Themenbereich Bestandsgebäude und Ortsbild**

Viele Bürger plädieren für einen Erhalt des Mehrfamilienhauses „Petristraße 2“.

Es wird kritisiert, dass die Petristraße 2 im Gestaltungsplan überplant wurde. Es wird die Vermutung geäußert, dass die Planung eine „Farce“ sei und lediglich dem Zweck diene, das Gebäude „Petristraße 2“ einer neuen Nutzung zuzuführen.

Es wird in diesem Zusammenhang auch gefragt, ob der Erhalt des Gebäudes im Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan ein Konzept ist, welches keine Rechtskraft entfaltet. Er stellt lediglich eine von vielen Möglichkeiten für die Umsetzung der geplanten Festsetzungen dar. Ausgangspunkt für den Vorentwurf des Gestaltungsplanes sind allein städtebauliche Überlegungen. Der Bebauungsplan wiederum ermöglicht hinsichtlich seiner Festsetzungen grundsätzlich auch den Erhalt des Gebäudes „Petristraße 2“. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan den Bestand planungsrechtlich sichern. Der Bebauungsplan setzt damit die Rahmenbedingungen für eine langfristig sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Ob einzelne Gebäude erhalten werden, ist nicht Regelungsbestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern liegt u.a. im Ermessen der jeweiligen Eigentümer. Vor diesem Hintergrund ist es auch nicht Inhalt eines Bebauungsplanes, ein Gebäude als „zu erhaltend“ festzusetzen. Eine solche Darstellung könnte nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, sofern eine entsprechende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene, Festsetzung vorliegen würde (z.B. Denkmalschutzrecht).

Mehrere Bürger äußern Bedenken gegenüber der Planung, weil sie einen Verlust des charakteristischen Ortsbildes („Arbeitlersiedlung“), eine Gentrifizierung und das Entstehen von „Future-Bauten“ befürchten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt werden, dass sich die Festsetzungen hinsichtlich Art- und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Gestaltungsvorgaben an der Bestandssituation und dem näheren Umfeld orientieren. Darüber hinaus ist, im Hinblick auf die befürchtete Gentrifizierung, zwingend die 25%-Quote für sozialen Wohnungsbau einzuhalten.

Ein Bürger fragt, ob es Gestaltungsvorgaben geben wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird bestätigt, dass es Gestaltungsvorgaben geben wird. Diesbezüglich wird auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen) gem. § 9 (4) BauGB innerhalb der Textlichen Festsetzungen verwiesen.

Ein Bürger fragt, welchen Mehrwert eine Erkerlösung mit sich bringen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung in Bezug auf den Straßenüberhang wird erörtert. Es wird erklärt, dass die entsprechende Festsetzung eine Beibehaltung der stadtbildprägenden Wirkung der Kreuzungssituation ermöglichen soll. Die Festsetzung einer möglichen Erkerlösung im Eckbereich Petristraße / Hakenort wirkt bestandssichernd und ermöglicht darüber hinaus eine Rekonstruktion der bestehenden Ecksituation.

- **Themenbereich Umwelt-/ Artenschutz**

Einige Bürger regen an, die rückwärtigen Bereiche nach wie vor als Gärten zu nutzen, damit die „grüne Lunge“ der Stadt erhalten bleibt. Eine Bebauung und damit einhergehende Nachverdichtung wird auch aus Gründen des Artenschutzes sehr kritisch gesehen, da die Gärten viele Rückzugsräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Fledermäuse und Igel) beinhalten. Es wird angeregt, die Häuser zu begrünen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung der Gärten ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern obliegt den jeweiligen Eigentümern. Den Belangen des Artenschutzes wird im Verfahren ausreichend Rechnung getragen (-> Artenschutzprüfung + Umweltprüfung).

Einige Bürger äußern Bedenken gegenüber der Planung, da ihrer Meinung nach die Nachverdichtung in ökologischer Hinsicht nicht ausgeglichen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in deren Rahmen der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Umwelt ermittelt wird.

Einige Bürger haben Bedenken gegenüber der Entwicklung einer Tiefgarage im Bereich der Petristraße 2, da sich im vermuteten geplanten Bereich der Tiefgarage mehrere geschützte Bäume befinden, der Verkehr an der Straße „Hakenort“ jetzt schon überlastet ist und die nähere Umgebung durch schädliche Abgase belastet wird. Es wird angeregt, eine Tiefgarage als unzulässig festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird richtiggestellt, dass eine Tiefgarage denkbar ist, jedoch nicht zwangsläufig gebaut werden wird. Die Verträglichkeit im tatsächlichen Falle des Baus einer Tiefgarage ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, nicht der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird darüber hinaus richtiggestellt, dass es im genannten Bereich keine geschützten Bäume gibt. Dies wurde von Seiten des Umweltamtes bestätigt.

- **Themenbereich Planverfahren**

Ein Bürger fragt, wo die Fristen zu den Beteiligungsschritten eingesehen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Daten u.a. der Presse oder dem Ratsinformationssystem entnommen werden können.

Ein Bürger ist der Meinung, dass dieses und weitere Bebauungsplanverfahren nicht transparent sind und bringt darüber seinen Unmut zur Geltung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanverfahren entspricht den Vorgaben des öffentlichen Baurechts, die rechtsstaatlichen Standards in Bezug auf Transparenz und Partizipation werden damit eingehalten.

Ein Bürger fragt, wie lange das Verfahren dauern wird und wie die Stellungnahmen berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird erklärt, dass Verfahren dieser Art erfahrungsgemäß 1 – 2 Jahre dauern.

- **Sonstige Themen**

Ein Bürger fragt, wie es sein kann, dass im Geltungsbereich der Neuaufstellung Gebäude entgegen der Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes entstanden sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird richtiggestellt, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan seinerzeit im genannten Bereich Baufenster vorhanden waren und die Verwirklichung der Gebäude damit den Festsetzungen nicht entgegenstand.

Ein Bürger fragt, ob das Grundstück „Petristraße 2“ sich im Eigentum des Investors befindet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich im Eigentum der Stadt befindet.

Einige Bürger fragen, wie es zu einer Lösung der Grundstücksverhältnisse u.a. rund um Flurstück 1808 kommen soll und warum im Nutzungsplan teilweise da Baufenster vorgesehen sind, wo kein Verkauf seitens der Eigentümer geplant ist. Insgesamt werden aus den genannten Gründen Bedenken gegen die Planung geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Neuaufstellung um eine Angebotsplanung handelt, die sich vorrangig nach städtebaulichen Aspekten richtet. Eine Nachverdichtung wird lediglich ermöglicht. Als Lösung der Grundstücksverhältnisse ist eine freiwillige Einigung der Eigentümer denkbar, dies ist jedoch nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

Ein Bürger fragt, wer der Auftraggeber des externen Planungsbüros (Hempel + Tacke) ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Auftraggeber um die Stadt handelt.

Einige Bürger kritisieren, dass eine Tiefgarage geplant ist und äußern davon ausgehend Bedenken gegen die Planung.

Es werden Bauschäden durch die geplante Tiefgarage befürchtet, da von einer damit einhergehenden Absenkung des Grundwassers auszugehen sei. Weiterhin wird angeregt festzusetzen, dass eine Unterbauung der Grundstücksflächen durch eine Tiefgarage unzulässig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird richtiggestellt, dass eine Tiefgarage denkbar ist, jedoch nicht zwangsläufig gebaut werden wird. Die generelle Verträglichkeit im tatsächlichen Falle des Baus einer Tiefgarage sowie Beweissicherungen in Bezug auf Bauschäden sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, nicht der verbindlichen Bauleitplanung.

Einige Bürger befürchten generell, dass durch die Planung Bauschäden entstehen und fragen, wie dies bei der Ausweisung der Baufenster beachtet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Thematik kein Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung ist, sondern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren eingehend geprüft wird.

Einige Bürger fragen, wann sie die Info darüber bekommen, dass eine Tiefgarage gebaut wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Information über die Umsetzung von Bauvorhaben kein Bestandteil dieses Angebotsbebauungsplans ist.

Einige Bürger fragen, wie genau der geplante soziale Wohnungsbau unter anderem in Bezug auf die Einfamilienhäuser verwirklicht werden soll und ob es bezüglich der Wohnungsgrößen und -ausstattungen bestimmte Standards gibt. Weiterhin wird gefragt, welchen zeitlichen Rahmen die 25%-Quote hat, da die Gentrifizierung voraussichtlich ein langanhaltendes Thema sein wird.

In Bezug auf das Bebauungsplanverfahren wird gefragt, wie viele Wohneinheiten genau als sozialer Wohnungsbau entwickelt werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Rat der Stadt Bielefeld der Grundsatzbeschluss gefasst wurde, bei der Ausweisung von neuen Baugebieten 25% der Wohneinheiten als öffentlich geförderte Mietwohnungen zu errichten. Die Umsetzung erfolgt durch städtebauliche Verträge.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Wohneinheiten aktuell nur auf Schätzungen basiert.

Ein Bürger äußert Bedenken gegenüber der Planung, da sie wie ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erscheine. Es wird gemutmaßt, dass das Planungsziel Nachverdichtung lediglich vorgeschoben sei, um das Gebäude „Petristraße 2“ abreißen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird richtiggestellt, dass es sich bei der Planung sowohl faktisch als auch inhaltlich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Ein Erhalt des Gebäudes Petristraße 2 ist aufgrund der Festsetzungen erstmalig möglich.

Ein Bürger regt an festzusetzen, dass möglichst niedrige Mieten im Plangebiet veranschlagt werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Höhe der zukünftigen Mieten ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

Ein Bürger fragt, wie viele Wohneinheiten auf Grundstücken der Stadt entwickelt werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend aktueller Schätzungen bis zu 14 Wohneinheiten auf Grundstücken der Stadt entwickelt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass als Beitrag zum Klimaschutz eine Flachdachbegrünung festgesetzt ist, auf der anderen Seite aber keine Flachdächer zugelassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Textliche Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung entfällt aufgrund der geplanten Unzulässigkeit von Flachdächern.

Die Fragen werden, soweit möglich, beantwortet. Auf die weitere Klärung im Rahmen der Beteiligung entsprechender Fachämter wird hingewiesen. Zum Verfahrensablauf wird dargelegt, dass noch nicht absehbar ist, wann der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, schließt Herr Franz den Termin und weist dabei auf die Möglichkeiten hin, sich bis zum 15.02.2019 zur Planung zu äußern.

I.A.

---

David Schuller  
(Hempel + Tacke GmbH)

---

## 2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 und zur 251. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Dez. 2018/Jan. 2019) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden die vorgebrachten Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

| Lfd. Nr. | Einwender Datum                          | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|--|---|---|
| 1.4      | Umweltamt<br>- 360.2 –<br><br>13.02.2019 | <p>Das Umweltamt nimmt zur vorliegenden Planung wie folgt Stellung:</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Es wird gebeten, folgende Anregungen und Bedenken zu beachten:</p> <p><u>Zeichnerische und textliche Festsetzungen:</u></p> <p>Auf dem Flurstück 4, Flur 76, Gemarkung Bielefeld befindet sich kein erhaltenswerter Baum, sondern abgängige Nadelgehölze. Diese Festsetzung (Seite B 6) sollte daher entfallen.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreitete Vogelarten beziehen sich auf Gehölzbestände und nicht auf Vegetationsbestände allgemein (Seiten B8, B9).</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Wie unter <u>Punkt 4.7</u> auf Seite C 12 der Begründung dargelegt, ist im weiteren Verfahren noch der <u>Artenschutz</u> zu prüfen. Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes reicht eine Worst-Case-Betrachtung aus. Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse und der in Baumhöhlen brütenden Vögel sind die vorhandenen Bäume in Bezug auf ihre Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in der Örtlichkeit auf Höhlen und Nester zu überprüfen. Die vorhandenen Bäume mit Höhlen und Spalten sowie Nestern sind in einem Plan zu dokumentieren.</p> <p>Ggf. erforderliche <u>artenschutzrechtliche</u></p> | <p>Der Anregung <b>wird nicht gefolgt</b>. Die Festsetzung erfolgt zur Erhaltung des Ortsbildes. Der Baum markiert das Ende der Heckstraße und den Beginn des geplanten Fuß- und Radwegs.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>. Die Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen wird auf der Grundlage des inzwischen vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags angepasst.</p> <p>Der Anregung <b>wurde bereits gefolgt</b>. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt inzwischen vor.</p> |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|-----------------|---|---|
|          |                 | <p><u>Vermeidungsmaßnahmen</u> müssen als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog der Bestimmungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) im Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Darüber hinaus sind die Bereitstellung der zur Umsetzung der Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung dieser Flächen und Maßnahmen notwendig.</p> <p>Zu <u>Punkt 4.8</u> der Begründung „<u>Kompensationsmaßnahmen</u>“ ist anzumerken, dass die Grundlage zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit die Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind und daher durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind.</p> <p><b>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</b></p> <p>Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.</p> <p>Das Plangebiet ist Bestand und bereits weitgehend bebaut. Es entwässert über das Trennsystem (Einleitungsstelle 7/121) in den Finkenbach. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt über das Regenrückhaltebecken Feldstraße/Storbeck. Die Entwässerung wird nicht geändert.</p> | <p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b>. Es erfolgt eine Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen auf Grundlage der Erkenntnisse des inzwischen vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.</p> <p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b>. Punkt 4.8 der Begründung wird – auch entsprechend des inzwischen vorliegenden Umweltberichtes – um die Klarstellung ergänzt, dass durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.</p> <p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b> und die Bebauungsplanbegründung bezüglich der Entwässerung ergänzt.</p> |

| Lfd. Nr.  | Einwender Datum  | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)  | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-----------|--|--|--|
| 1.16      | Bauamt<br>- 600.61 -<br>Stadtgestaltung,<br>Denkmalschutz<br><br>13.02.2019                        | Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.   | Keine Abwägung erforderlich.   |
| 2.1<br>a) | Polizeipräsidium<br>Bielefeld<br>- Direktion K/KK<br>34 KP/O -<br><br>08.01.2019                   | Gegen die Wohnbebauung im genannten Siedlungsbereich bestehen aus kriminalpräventiver Sicht grundsätzlich keine Bedenken.<br><br>Unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte wird angemerkt:<br><br>In der Vergangenheit kam es im Bereich Bielefeld vermehrt zu Einbrüchen bzw. Einbruchsdiebstählen in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Daher weist die Direktion K darauf hin, dass es sinnvoll erscheint, den Einbruchsschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen. Der Einbruchsschutz kann hier möglicherweise durch nicht wesentlich höhere Mittel realisiert werden. Es wird darum gebeten, den Beiträger auch auf die Möglichkeit einer Beratung zum Einbruchsschutz durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle hinzuweisen. | Keine Abwägung erforderlich.<br><br>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b> .<br>Die kriminalpräventiven Aspekte betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. |
| 2.1<br>b) | Polizeipräsidium<br>Bielefeld<br>- Direktion V -<br>Führungsstelle –<br>Anhörung<br><br>18.01.2019 | Aus verkehrlicher polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“, Stadt Bielefeld und die 251. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Herausnahme einer Straßenverkehrsstrasse (Straßennetz I. und II. Ordnung) zwischen Heeper Straße (L778) im Süden und Herforder Straße (B61) im Norden.   | Keine Abwägung erforderlich.   |
| 2.7       | Bezirksregierung<br>Detmold<br>- Dezernat 33 B -<br><br>11.01.2019                                 | Das landesplanerische Anpassungsverfahren gemäß § 34 Landesplanungsgesetz konnte für die vorbereitende Bauleitplanung noch nicht durchgeführt werden. Die nachfolgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange erfolgt daher unter dem Vorbehalt eines positiven Ausgangs in diesem Verfahren. Es erfolgte eine Prüfung der Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur. Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vor-   | Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .<br>Das Ergebnis des landesplanerischen Anpassungsverfahrens für die vorbereitende Bauleitplanung wird im weiteren Verfahren vorliegen.                             |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum                                 | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)  | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|---|--|---|
|          |   | gebracht.  |   |
| 2.10     | Deutsche Telekom Technik GmbH<br><br>07.01.2019 | <p>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplan so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird deshalb gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 1 Monat vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b> und an den Vorhabenträger weitergegeben. |
| 2.11     | Unitymedia NRW GmbH                             | <p><u>Stellungnahme zur B-Plan-Neuaufstellung:</u></p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW</p>  | Der Anregung wird <b>gefolgt</b> und die Unitymedia NRW GmbH wei-                         |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum   | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Stellungnahme der Verwaltung   |
|----------|---|---|--|
|          | 08.01.2019  | <p>GmbH. Die Unitymedia NRW GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für ihre Bürger zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Es wird darum gebeten, die Unitymedia weiter am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p> <p><u>Stellungnahme zur 251. Änderung des Flächennutzungsplanes:</u></p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p>   | <p>ter am Verfahren beteiligt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>   |
| 2.12     | <p>Stadtwerke Bielefeld GmbH<br/>Netzinformation und Geodaten</p> <p>21.01.2019</p> | <p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH bezüglich der Sparten Fernwärme- und Wasser im eigenen Namen, bezüglich der Telekommunikationslinien im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH sowie bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Die Belange der vorgenannten Betreiber sind, sofern betroffen, nachfolgend berücksichtigt und aufgenommen.</p> <p>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt.</p> <p>In diesem Zusammenhang regt die Stadtwerke Bielefeld GmbH an, das DVGW-Regelwerk sinngemäß in die textliche Begründung zu übernehmen. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutz-</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b>. Die „Sonstigen Darstellungen und Hinweise zum Planerhalt“ innerhalb der Textlichen Festsetzungen und Hinweise werden um einen entsprechenden Vermerk ergänzt.</p> |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Stellungnahme der Verwaltung   |
|----------|-----------------|---|--|
|          |                 | <p>maßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen, wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Bezüglich der Raumwärmeverversorgung des Plangebietes können wir Ihnen bereits zum jetzigen Zeitpunkt folgendes mitteilen:</p> <p>In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes für Bielefeld</li> <li>• Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020</li> <li>• Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung</li> </ul> <p>Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.</p> | <p>Die allgemeinen Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>. Es wird darauf hingewiesen, dass nach den aktuellen Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ Anlagen zur Raumwärmeverversorgung des Plangebietes bereits als Nebenanlagen zulässig sind. Zur Klarstellung werden die Textfestsetzungen derart ergänzt, dass untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wärme dienen, explizit zulässig sind.</p> |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum           | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|---------------------------|---|---|
|          |                           | <p>Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d. h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet</li> <li>• Fernwärmeausbaumaßnahmen</li> <li>• Nahwärmekonzepte wie Nahwärmeinseln, Objekt BHKW (d. h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude), Mikro BHKW (d.h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser)</li> </ul> <p>Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung im Abschnitt Ver-/ und Entsorgung um den Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p> <p>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW sicherzustellen.</p> <p>Eine Nahwärmeinsel bietet sich u.E. für den Einsatz im betrachteten Gebiet direkt an.</p> <p>Alternativ empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell.“</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gebäude eine entsprechende Nähe zueinander haben sollten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist.</p> | <p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b> und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b> und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> |
| 2.13     | moBiel GmbH<br>20.12.2018 | <p>moBiel begrüßt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zur Nachverdichtung des innerstädtischen Wohngebietes, um der Wohnraumnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen.</p> <p>Zu den Belangen des Verkehrs, Kapitel 4.2 , ÖPNV hat moBiel noch folgende Anmerkungen:</p> <p>Das Plangebiet wird seit Juni 2018 durch die neue Buslinie 23 (Jahnplatz – Radrennbahn) durch die Petristraße mit</p>  | <p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b>. Der Bebauungsplan wird im genannten Bereich um Bereiche</p>  |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum   | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Stellungnahme der Verwaltung   |
|----------|---|---|--|
|          |   | der neuen Haltestelle „Zur Alten Gärtnerei“ direkt erschlossen. Die Linie verkehrt werktags im 30-Min.-Takt und sonntags stündlich. Die neue Haltestelle, die zwischen moBiel, dem Amt für Verkehr und der Politik abgestimmt wurde, liegt nördlich des Plangebietes an der Petristraße vor den zukünftigen Häusern Nummer 4 und 6 (Flurstück 1808 – 1805). Die Haltestelle wird von der Stadt in Kürze barrierefrei mit Buskapsteinen ausgebaut, so dass in diesem Bereich keine Zufahrt zu den neuen Häusern an der Petristraße eingerichtet werden kann.       | ohne Ein- und Ausfahrt ergänzt.  |
| 2.15     | Westnetz GmbH - Regionalzentrum Münster -<br><br>23.01.2019   | Die Westnetz GmbH hat keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.   | Keine Abwägung erforderlich.   |
| 2.16     | PLEdoc GmbH<br><br>13.12.2018                                 | Von der PLEdoc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.<br><br>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen, die von der PLEdoc GmbH verwaltet werden, nicht auszuschließen ist. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten. | Keine Abwägung erforderlich.<br><br>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> und die PLEdoc GmbH am weiteren Verfahren beteiligt. |
| 2.19     | Gasunie Deutschland Transport Services GmbH<br><br>27.12.2018 | Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie vertretenen Unternehmen sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.  | Keine Abwägung erforderlich.   |
| 2.20     | Avacon AG<br><br>07.01.2019                                   | Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH/ WEVG GmbH & Co KG.<br><br>Es ist zu beachten, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.<br><br>Achtung: Im o.g. Auskunftsbereich kön-   | Keine Abwägung erforderlich.<br><br>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .<br><br>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis</b>        |

| Lfd. Nr. | Einwender Datum                   | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|-----------------------------------|---|---|
|          |                                   | nen Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.  | <b>genommen.</b> Die zuständigen Unternehmen wurden bereits beteiligt.  |
| 2.21     | TenneT TSO GmbH<br><br>19.12.2018 | Die Planung berührt keine von der TenneT TSO GmbH wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von der TenneT TSO GmbH eingeleitet oder beabsichtigt.<br><br>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird gebeten, die TenneT TSO GmbH am Verfahren nicht weiter zu beteiligen.  | Keine Abwägung erforderlich.<br><br>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b>  |
| 2.22     | Amprion GmbH<br><br>13.12.2018    | Im Planbereich der Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.<br><br>Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.  | Keine Abwägung notwendig.<br><br>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b> Die zuständigen Unternehmen wurden bereits beteiligt.   |
| 2.30     | LWL Archäologie<br><br>23.01.2019 | Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen könnten, wird gebeten, zusätzlich zu dem Hinweis der LWL über das Verhalten bei neu entdeckten Bodendenkmälern in die Festsetzungen und evt. Genehmigungen folgenden Hinweis mit aufzunehmen:<br><br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. (Hinweis auf mögliche Bodenfunde)</li> <li>2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591 – 6016, Fax: 0251 591 – 6098; E-Mail: christian.pott@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.</li> </ol> | Keine Abwägung notwendig.<br><br>Der Anregung <b>wird gefolgt</b> und die „Sonstigen Darstellungen und Hinweise zum Planerhalt“ innerhalb der Textlichen Festsetzungen und Hinweise werden um den Hinweis zur Ermöglichung einer baubegleitenden Beobachtung ergänzt. |

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

2.3 – Landesbetrieb Straßenbau NRW

2.17 – GASCADE Gastransport GmbH

2.18 – ExxonMobil Production GmbH

2.29 – LWL Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen

### **3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 und zur 251. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

---

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Plankonzeption (Vorentwurf) des Bebauungsplans Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

#### **Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Vorentwurf:**

##### **▪ Nutzungsplan**

- Darstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Kanäle)
- Anpassung Vermaßungen
- Änderung Öffentliche Verkehrsfläche -> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Private Verkehrsfläche)
- Aufnahme Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Teilbereich Private Verkehrsfläche)
- Aufnahme Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

##### **▪ Gestaltungsplan**

- Anpassung Dachform

##### **▪ Textliche Festsetzungen**

- Aufnahme Hinweise
- Anpassung Rechtsgrundlagen
- Klarstellende Anpassung Festsetzung Nebenanlagen
- Änderung baugestalterische Vorschriften (Dachform)
- Redaktionelle Änderungen
- Aufnahme Festsetzung Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- Lärmschutz

##### **▪ Begründung**

- Redaktionelle Änderungen
- Artenschutz
- Umweltschutz
- Stadtklima
- Kompensationsmaßnahmen
- Ver- und Entsorgung
- Gemeinbedarf
- Verkehr
- Lärmschutz