Anlage

A2

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

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Satzung, Juli 2020

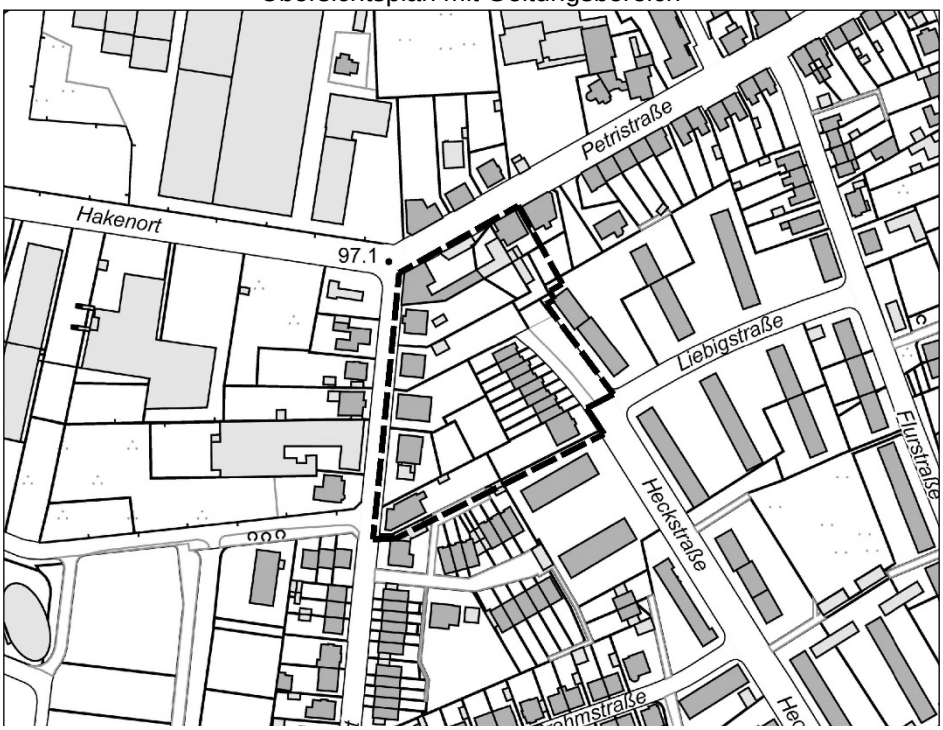
Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Mitte

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

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB - - Ergebnis der Auswertung -

Satzung
Juli 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

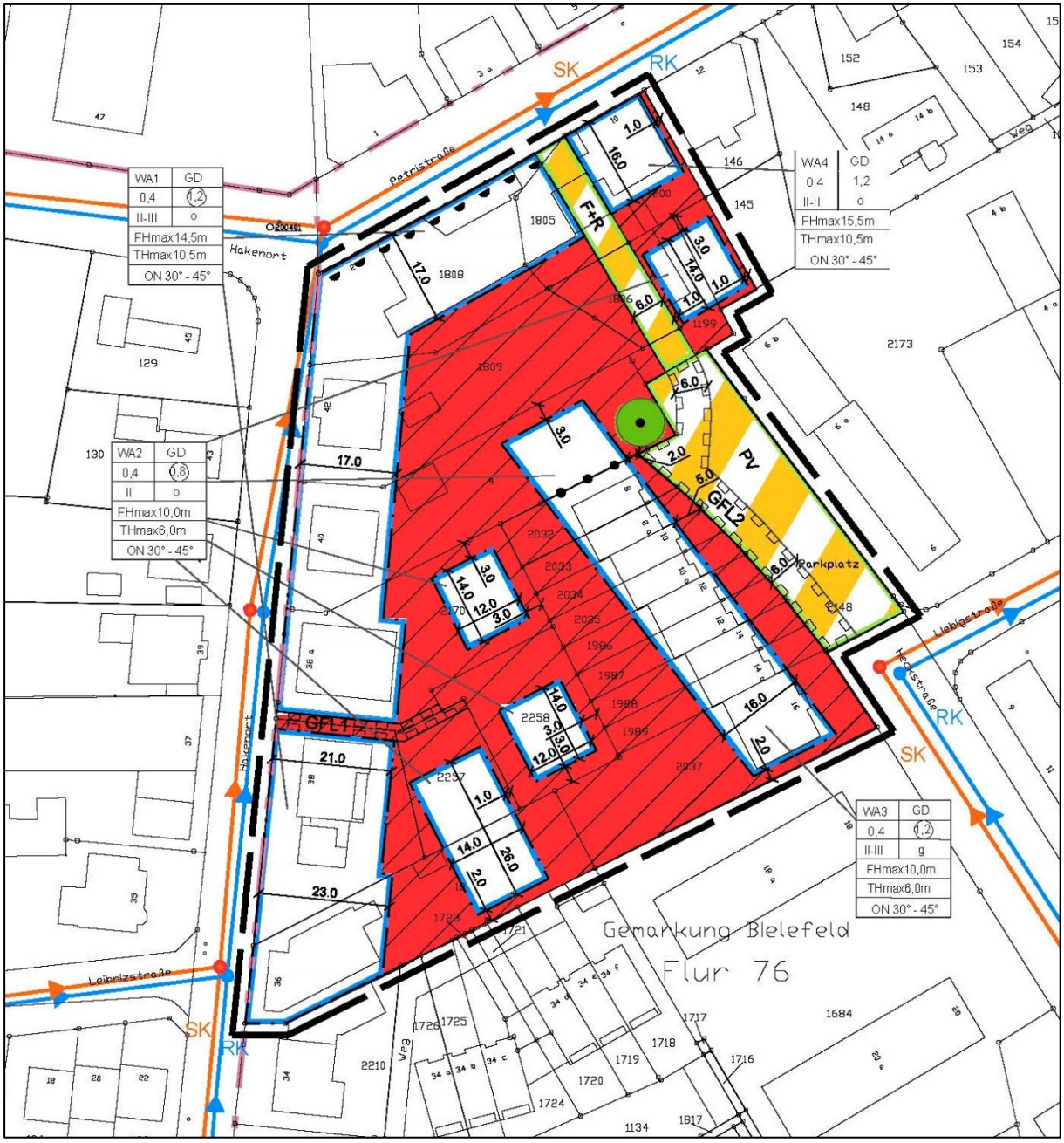


Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.5 PM

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Stand: Entwurf, Juli 2019



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Stand: Entwurf, Juli 2019



1. Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2) BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 und zur 251. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung (20.09.2019 – 21.10.2019) sind zu den Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden. Es liegen 10 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern vor, die im Oktober 2019 bei der Stadt Bielefeld eingegangen sind.

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

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	**Einwender 1,** Schreiben vom 20.10.2019 **Einwender 2,** Schreiben vom 20.10.2019 **Einwender 3,** Schreiben vom 20.10.2019 **Einwender 8,** Schreiben vom 21.10.2019 **Einwender 10,** Schreiben vom 21.10.2019 -> (Stellungnahmen im Wortlaut identisch) zum Bebauungsplan	
a)	<u>Der Bebauungsplan (BPlan) ist auf Neubau ausgelegt</u> Das Bestandsgebäude der Petristraße 2 ist überplant (s. Zeichnungen). Diese Zitate weisen auf die präferierte Neubebauung hin: S. 8 - „Nachverdichtung durch Neubebauung auf der nördlichen Kante die zurzeit durch ein leerstehendes Gebäude gekennzeichnet ist", S.12 „Die geplante Eckbetonung im Kreuzungsbereich"; auf S.15 ist eine recht detaillierte Beschreibung von Gebäuden die dem Bebauungsplan entsprechen würden, es ist die Rede von überbaubaren Flachen"; S.10 „die neuen Häuser an der Petristraße". Das Baufenster WA1 sieht 12 Wohneinheiten vor die dort entstehen sollen. Das ist erstens für 3 Hauser wenig. Zweitens ist dort ein Bestandsgebäude (Petristraße 2). Auf dem verbleibenden Baufenster könnten einer Einschätzung nach ca. 7 Wohneinheiten realisiert werden. Wir fordern daher, dass die Petristraße 2 als Bestandsgebäude in den BPlan übernommen wird und eine Angleichung auf 7 Wohneinheiten durch Neubauten übernommen wird.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** 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. Dies gilt unabhängig vom Wortlaut der Begründung und der grundsätzlich angestrebten Nachverdichtung. Ein Bebauungsplan setzt 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. Insofern existiert keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung eines zwingenden Erhalts des Bestandsgebäudes Petristraße 2 im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung. Eine Rechtsgrundlage zur Bestandserhaltung des Gebäudes Petristraße 2 im Rahmen der Bau-

		leitplanung würde vorliegen, wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Dies ist hier nicht gegeben.
b)	Im Protokoll „Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten - Ergebnis der Auswertung“ (im Folgenden „das Protokoll“) wird mehrfach darauf hingewiesen, dass durch den BPlan lediglich Möglichkeiten der Bebauung festgehalten werden. In dem BPlan sind unter anderem freie Flächen mit „möglichen“ Neubauten eingezeichnet. Ab 2025 wird die neue Grundsteuer für unbebaute bebaubare Grundstücke allerdings so angepasst, dass für Besitzer*innen finanzieller Druck entsteht solche Baulücken zu schließen. „Möglichkeiten“ der Bebauung ist in diesem Sinne eher eine leere Phrase.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Es wird darauf hingewiesen, dass steuerrechtliche Fragestellungen dieser Art nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung sind. Dass durch einen Bebauungsplan lediglich der Rahmen vorgegeben wird, in dem sich die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches hinsichtlich Art, Maß und Bauweise entfalten kann, ist keine „leere Phrase“, sondern eine Tatsache – unabhängig vom jeweiligen Grundsteuersatz.
c)	Zudem suggeriert der BPlan in Gänze er wäre ein vorhabenbezogener BPlan und nicht ein allgemeiner BPlan.	Die Meinung wird **zur Kenntnis genommen.** Es wird richtiggestellt, dass es sich bei der Planung sowohl faktisch als auch inhaltlich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern Gegensätzliches suggeriert wird, zumal schon die Grundvoraussetzungen für das Vorliegen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fehlen (Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag, Begrenzung des Geltungsbereiches auf ein konkretes Vorhaben und die Flächen für dessen Erschließung). Bezüglich der Abgrenzung zwischen einem Angebotsbebauungsplan und einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf § 12 BauGB verwiesen.
d)	<u>Rad-/Fußweg</u> Die Umsetzung des Rad-/Fußweges hätte zur Folge, dass Grundstücksfläche von anliegenden Besitzer*innen (auch Interessierten am Kauf des Grundstücks Petristraße 2) gekauft werden müssten. Dadurch entsteht eine Abhängigkeit der Stadt von besagten/r Grundstücksinhaber*in, welche die unvoreingenommene Verhandlung mit anderen Interessent*innen verhindert. Ein Durchgang konnte auch über inoffizielle Wegenutzung auf den Grundstücken gewährleistet werden. Dieses Vorhaben wird auch von vielen Heckstraßenbewohner*innen präferiert. Die Behauptung der Stadt in der Bezirksvertretungssitzung Mitte am 13.06.19, die Anwohner*innen waren zur Entstehung eines Fuß/Radweges befragt worden, ist in daher nicht nachvollziehbar. Wir fordern daher, dass der Radweg nicht Bestandteil des BPlans ist. Wenn ein Durchgang weiterhin gewünscht ist, soll dieser in Absprache mit den Anwohnenden entstehen.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** 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 und die Erreichbarkeit sowie Vernetzung des Quartiers zu verbessern. Aus diesem Blickwinkel heraus ist der geplante Fuß- und Radweg städtebaulich zwingend erforderlich. An einer entsprechenden Festsetzung wird festgehalten. Der geplante Verlauf der Wegeverbindung stellt aufgrund der direkten Führung von der Heckstraße zur Petristraße den geringstmöglichen Eingriff in die bestehenden Eigentumsverhältnisse dar. Zudem liegt bei einer öffentlichen Verkehrsfläche die Verkehrssicherungspflicht bei der Stadt Bielefeld. Die zur Umsetzung des Fuß- und Radweges erforderlichen Grundstücksgeschäfte sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

e)	Tiefgarage Es stellt sich weiterhin die Frage: Wo sollen die Autos der potenziellen Bewohner*innen besagter „neuer Häuser“ hin? Es wird keine Zufahrtsmöglichkeit im Bereich der Bushaltestelle Linie 23 geben (s. BPlan S. 10). Dies bedeutet, dass keine Parkplätze hinter dem Haus möglich sind. Eine Tiefgarage ist also nicht „nur möglich“, sondern auch notwendig, bei einer Beplanung des Gebiets mit 3 Mehrfamilienhäusern, da Stellplätze pro Wohneinheit garantiert werden müssen (1 WE = 1 Stellplatz). Eine Einfahrt müsste aus mangelnden Alternativen im Hakenort lokalisiert sein. Laut Umweltbericht entstünde keine Lärmemission durch die geplanten Bauten. Diese Schlussfolgerung ist nicht nachvollziehbar. Mit der Verkehrswende und dem angestrebten Ziel einer Stadt mit weniger Autoverkehr ist dieses Vorhaben dann ebenfalls nicht vereinbar. Wir fordern eine neue diesbezügliche Überprüfung durch das Umweltamt.	Die Anregung **wurde bereits berücksichtigt.** Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte eine erneute Überprüfung der Planung durch das Umweltamt. Bedenken oder Anregungen bezüglich der Lärmemissionen durch eine Tiefgarage wurden in diesem Zusammenhang nicht vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Stellungnahme von Einwender 1 nicht hervorgeht, in welchen Punkten genau die Schlussfolgerungen des Umweltberichtes nicht nachvollziehbar sein sollen. Weiterhin ist nicht ersichtlich, warum die Planung bei dem Bau einer Tiefgarage bzw. einer entsprechenden Einfahrt an der Straße „Hakenort“ nicht mit dem Ziel einer Stadt mit weniger Autoverkehr vereinbar sein sollte. Wie vom Einwender selbst dargelegt, muss eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit nachgewiesen werden - unabhängig davon, ob diese Anzahl im Rahmen von Tiefgaragenstellplätzen oder oberirdischen Stellplätzen umgesetzt wird.
f)	Nachverdichtung /= Neubauten! Auf S. 8 heißt es „Das wesentliche Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen Petristraße/Hakenort“ besteht darin, durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke einer Nachverdichtung des Plangebietes der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen.“ Stattdessen sollte aufgenommen werden, dass „das Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes darin besteht, im Sinne der Nachverdichtung günstige Wohneinheiten mit Gruppennutzungskonzept entstehen zu lassen“. Es sollte deshalb auch festgehalten werden, dass „der Käufer oder die Käuferin, die die günstigsten Mieten garantiert den Zuschlag bekommt“.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** Am gesetzten Planungsziel wird festgehalten. Es wird in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass sich in einem Angebotsbebauungsplans weder „günstige Wohneinheiten mit Gruppennutzungskonzept“ noch eine Kopplung der Grundstücksgeschäfte an garantierte günstige Mieten verbindlich festsetzen lassen und demnach beide Vorschläge keine adäquaten Planungsziele darstellen. Die zulässigen Regelungsinhalte eines Bebauungsplans gem. § 9 (1) BauGB umfassen keine solch spezifischen Festsetzungen der Wohnraumorganisation und ermöglichen keine unmittelbare Beeinflussung von Marktmechanismen.
g)	In diesem Zuge geben wir zu bedenken, dass laut Plan auf dem Gebiet der Petristraße 2 und dem angrenzenden Gebiet 11-14 neue Wohneinheiten entstehen sollen (S. 8, Abschnitt 4.4). Im Sinne einer Nachverdichtung könnten auch mit dem Erhalt der Petristraße 2 und einem zusätzlichen Neu- bzw. Anbau dieser Rahmen eingehalten werden. Beispielsweise über 6 Wohneinheiten in der Petristraße 2 und 6 weiteren in einem potenziellen An- oder Neubau. Somit wäre ein Erhalt der Petristraße 2 nicht weniger im Sinne der Nachverdichtung als der im Bebauungsplan vorgesehene Neubau. Wir fordern eine neue Errechnung der Zielsetzung von	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** Es wird keine neue Errechnung der Zielsetzung von Wohneinheiten im Zusammenhang mit dem Erhalt der Petristraße 2 vorgenommen. In diesem Zusammenhang 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. Im vorliegenden Fall ist die Option „Nachverdichtung durch Neubau“ beispielhaft dargestellt und hinsichtlich der umsetzbaren Wohneinheiten durchgerechnet. Ausgangspunkt für den Vorentwurf des Gestaltungsplanes sind allein städtebauliche

	Wohneinheiten im Zusammenhang mit dem Erhalt der Petristraße 2 (siehe Abschnitt 1).	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.
h)	Eine höhere Zahl geschaffener Wohneinheiten garantiert außerdem nicht eine gleichermaßen höhere Anzahl an dort wohnenden Menschen, da die Bewohner*innenzahl von Wohneinheiten nicht festgelegt ist. So kann durch ein Nutzungskonzept eines Hauses Wohnraum für mehr Menschen geschaffen werden, als es offizielle Wohneinheiten hat. Beispielsweise durch WG-artige Zusammenschlüsse leben mehr Menschen in einer Wohneinheit als bei einer klassischen Nutzung einer 4 Zimmerwohnung durch eine 3-köpfige Familie/Einzelpersonen/Paare/ etc. Wir fordern daher eine Klausel, dass der Bau einer Gruppenwohnung präferiert wird.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die erläuterten Nutzungskonzepte sind jedoch, ungeachtet der mit ihnen verbundenen Potenziale, nicht Regelungsbestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Es existiert keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung in einem Bebauungsplan, dass der Bau einer Gruppenwohnung präferiert wird.
i)	<u>Sozialer Wohnungsbau</u> Auf Seite 8 und 9 im BPlan ist festgehalten, dass die langfristige Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum im Sinne der Beschlusslage vom Rat der Stadt Bielefeld vom 25.06.2015 und 11.07.2016 durch einen „ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden soll“. Diese Regelung garantiert keineswegs die Entstehung von sozial gefördertem Wohnraum. Es gibt keine Sicherheit, dass dieser Beschluss in einem solchen Vertrag auch zur Anwendung kommt. Wir fordern daher eine im BPlan ausformulierte Festlegung der Entstehung von 25 % sozial gefördertem Wohnraum, wie es der Beschluss vorsieht.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** Es wird darauf hingewiesen, dass es keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung der Umsetzung von 25 % sozial gefördertem Wohnraum in einem Bebauungsplan gibt. Deshalb kann die Einhaltung der Quote lediglich einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

2	**Einwender 4,** Schreiben vom 20.10.2019 zum Bebauungsplan	
a)	Unter dem Punkt 4.2 „Belange des Verkehrs“ Unterpunkt „Fußgänger und Radfahrer“ wird das Ziel gesetzt eine Anbindung von der Heckstraße in die Petristraße zu schaffen. Ich bitte Sie den Absatz um die Möglichkeit eines Privatweges zu ergänzen oder den Absatz zu streichen. In der jetzigen Form findet der Weg bei der Anwohnerschaft im Planungsgebiet keine Akzeptanz. In dem möglichst viele Optionen offengehalten werden, lässt sich später leichter ein Kompromiss finden.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** 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. Ein Privatweg würde diesem Ziel nicht gerecht werden. Zudem liegt bei einer öffentlichen Verkehrsfläche die Verkehrssicherungspflicht bei der Stadt Bielefeld.
b)	Des Weiteren möchte ich Sie darauf hinweisen, dass das Flurstück (Haus) Hakenort 42 (inklusive Garten) dieses Jahr, mehreren Mauerseglern sowie anderen Vogelarten als Nistplatz gedient hat. Der Gartenbereich wird den Sommer über täglich von Fledermäusen zur Dämmerung angeflogen, den bisherigen Beobachtungen nach kann es sich um die jeweils gleichen Tiere handeln, die in diesem Areal ihr tradiertes Jagdgebiet haben. Meiner Ansicht nach wäre es angebracht, den Gartenbereich (Baumbestand, Wildhecken etc.) nach Möglichkeit in großen Teilen zu erhalten oder nur langsam zu verändern, um die in dem Gebiet lebenden Arten nicht zu gefährden.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.** Im laufenden Verfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbetrag (Mestermann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00. Warstein-Hirschberg, Mai 2019.) erarbeitet, um die Belange des Artenschutzes angemessen zu berücksichtigen. Untersucht wurden dabei auch die Bestände der genannten Vogelarten sowie Fledermäuse. Das entsprechende Gutachten hat zum Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes unter der Beachtung von spezifischen, im Gutachten aufgeführten, Vermeidungsmaßnahmen keine planungsrelevanten Tierarten beeinträchtigt. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.
c)	<u>Der Bebauungsplan (BPlan) ist auf Neubau ausgelegt</u> Das Bestandsgebäude der Petristraße 2 ist überplant (s. Zeichnungen). Diese Zitate weisen auf die präferierte Neubebauung hin: S. 8 - „Nachverdichtung durch Neubebauung auf der nördlichen Kante die zurzeit durch ein leerstehendes Gebäude gekennzeichnet ist", S.12 „Die geplante Eckbetonung im Kreuzungsbereich“; auf S.15 ist eine recht detaillierte Beschreibung von Gebäuden die dem Bebauungsplan entsprechen würden, es ist die Rede von überbaubaren Flachen“; S.10 „die neuen Hauser an der Petristraße“. Das Baufenster WA1 sieht 12 Wohneinheiten vor die dort entstehen sollen. Das ist erstens für 3 Hauser wenig. Zweitens ist dort ein Bestandsgebäude (Petristraße 2). Auf dem verbleibenden Baufenster könnten einer Einschätzung nach ca. 7 Wohneinheiten realisiert werden. Wir fordern daher, dass die Petristraße 2 als Bestandsgebäude in den BPlan übernommen wird und eine Angleichung auf 7	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** 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. Dies gilt unabhängig vom Wortlaut der Begründung und der grundsätzlich angestrebten Nachverdichtung. Ein Bebauungsplan setzt 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. Insofern existiert keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung eines zwingenden Erhalts des Bestandsgebäudes Petristraße 2 im Rahmen

	Wohneinheiten durch Neubauten übernommen wird.	der Bebauungsplanneuaufstellung.
d)	Im Protokoll „Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten - Ergebnis der Auswertung“ (im Folgenden „das Protokoll“) wird mehrfach darauf hingewiesen, dass durch den BPlan lediglich Möglichkeiten der Bebauung festgehalten werden. In dem BPlan sind unter anderem freie Flächen mit „möglichen“ Neubauten eingezeichnet. Ab 2025 wird die neue Grundsteuer für unbebaute bebaubare Grundstücke allerdings so angepasst, dass für Besitzer*innen finanzieller Druck entsteht solche Baulücken zu schließen. „Möglichkeiten“ der Bebauung ist in diesem Sinne eher eine leere Phrase.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Es wird darauf hingewiesen, dass steuerrechtliche Fragestellungen dieser Art nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung sind. Dass durch einen Bebauungsplan lediglich der Rahmen vorgegeben wird, in dem sich die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches hinsichtlich Art, Maß und Bauweise entfalten kann und damit Möglichkeiten der Bebauung festgehalten werden, ist keine „leere Phrase“, sondern eine Tatsache – unabhängig vom jeweiligen Grundsteuersatz.
e)	Zudem suggeriert der BPlan in Gänze er wäre ein vorhabenbezogener BPlan und nicht ein allgemeiner BPlan.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen,** die Ansicht aber nicht geteilt. Es wird richtiggestellt, dass es sich bei der Planung sowohl faktisch als auch inhaltlich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern Gegensätzliches suggeriert wird, zumal schon die Grundvoraussetzungen für das Vorliegen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fehlen (Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag, Begrenzung des Geltungsbereiches auf ein konkretes Vorhaben und die Flächen für dessen Erschließung). Bezüglich der Abgrenzung zwischen einem Angebotsbebauungsplan und einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf § 12 BauGB verwiesen.
f)	<u>Rad-/Fußweg</u> Die Umsetzung des Rad-/Fußweges hätte zur Folge, dass Grundstücksfläche von anliegenden Besitzer*innen (auch Interessierten am Kauf des Grundstücks Petristraße 2) gekauft werden müssten. Dadurch entsteht eine Abhängigkeit der Stadt von besagten/r Grundstücksinhaber*in, welche die unvoreingenommene Verhandlung mit anderen Interessent*innen verhindert. Ein Durchgang konnte auch über inoffizielle Wegenutzung auf den Grundstücken gewährleistet werden. Dieses Vorhaben wird auch von vielen Heckstraßenbewohner*innen präferiert. Die Behauptung der Stadt in der Bezirksvertretungssitzung Mitte am 13.06.19, die Anwohner*innen waren zur Entstehung eines Fuß/Radweges befragt worden, ist in daher nicht nachvollziehbar. Wir fordern daher, dass der Radweg nicht Bestandteil des BPlans ist. Wenn ein Durchgang weiterhin gewünscht ist, soll dieser in Absprache mit den Anwohnenden entstehen.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** 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 und die Erreichbarkeit sowie Vernetzung des Quartiers zu verbessern. Aus diesem Blickwinkel heraus ist der geplante Fuß- und Radweg städtebaulich zwingend erforderlich. An einer entsprechenden Festsetzung wird festgehalten. Der geplante Verlauf der Wegeverbindung stellt aufgrund der direkten Führung von der Heckstraße zur Petristraße den geringstmöglichen Eingriff in die bestehenden Eigentumsverhältnisse dar. Zudem liegt bei einer öffentlichen Verkehrsfläche die Verkehrssicherungspflicht bei der Stadt Bielefeld. Die zur Umsetzung des Fuß- und Radweges erforderlichen Grundstücksgeschäfte sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

g)	Tiefgarage Es stellt sich weiterhin die Frage: Wo sollen die Autos der potenziellen Bewohner*innen besagter „neuer Häuser“ hin? Es wird keine Zufahrtsmöglichkeit im Bereich der Bushaltestelle Linie 23 geben (s. BPlan S. 10). Dies bedeutet, dass keine Parkplätze hinter dem Haus möglich sind. Eine Tiefgarage ist also nicht „nur möglich“, sondern auch notwendig, bei einer Beplanung des Gebiets mit 3 Mehrfamilienhäusern, da Stellplätze pro Wohneinheit garantiert werden müssen (1 WE = 1 Stellplatz). Eine Einfahrt müsste aus mangelnden Alternativen im Hakenort lokalisiert sein. Laut Umweltbericht entstünde keine Lärmemission durch die geplanten Bauten. Diese Schlussfolgerung ist nicht nachvollziehbar. Mit der Verkehrswende und dem angestrebten Ziel einer Stadt mit weniger Autoverkehr ist dieses Vorhaben dann ebenfalls nicht vereinbar. Wir fordern eine neue diesbezügliche Überprüfung durch das Umweltamt.	Die Anregung **wurde bereits berücksichtigt.** Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte eine erneute Überprüfung der Planung durch das Umweltamt. Bedenken oder Anregungen bezüglich der Lärmemissionen durch eine Tiefgarage wurden in diesem Zusammenhang nicht vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Stellungnahme von Einwender 4 nicht hervorgeht, in welchen Punkten genau die Schlussfolgerungen des Umweltberichtes nicht nachvollziehbar sein sollen. Weiterhin ist nicht ersichtlich, warum die Planung bei dem Bau einer Tiefgarage bzw. einer entsprechenden Einfahrt an der Straße „Hakenort“ nicht mit dem Ziel einer Stadt mit weniger Autoverkehr vereinbar sein sollte. Wie vom Einwender selbst dargelegt, muss eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit nachgewiesen werden - unabhängig davon, ob diese Anzahl im Rahmen von Tiefgaragenstellplätzen oder oberirdischen Stellplätzen umgesetzt wird.
h)	Nachverdichtung /= Neubauten! Auf S. 8 heißt es „Das wesentliche Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen Petristraße/Hakenort“ besteht darin, durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke einer Nachverdichtung des Plangebietes der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen.“ Stattdessen sollte aufgenommen werden, dass „das Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes darin besteht, im Sinne der Nachverdichtung günstige Wohneinheiten mit Gruppennutzungskonzept entstehen zu lassen“. Es sollte deshalb auch festgehalten werden, dass „der Käufer oder die Käuferin, die die günstigsten Mieten garantiert den Zuschlag bekommt“.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** Am gesetzten Planungsziel wird festgehalten. Es wird in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass sich in einem Angebotsbebauungsplans weder „günstige Wohneinheiten mit Gruppennutzungskonzept“ noch eine Kopplung der Grundstücksgeschäfte an garantierte günstige Mieten verbindlich festsetzen lassen und demnach beide Vorschläge keine adäquaten Planungsziele darstellen. Die zulässigen Regelungsinhalte eines Bebauungsplans gem. § 9 (1) BauGB umfassen keine solch spezifischen Festsetzungen der Wohnraumorganisation und ermöglichen keine unmittelbare Beeinflussung von Marktmechanismen.
i)	In diesem Zuge geben wir zu bedenken, dass laut Plan auf dem Gebiet der Petristraße 2 und dem angrenzenden Gebiet 11-14 neue Wohneinheiten entstehen sollen (S. 8, Abschnitt 4.4). Im Sinne einer Nachverdichtung könnten auch mit dem Erhalt der Petristraße 2 und einem zusätzlichen Neu- bzw. Anbau dieser Rahmen eingehalten werden. Beispielsweise über 6 Wohneinheiten in der Petristraße 2 und 6 weiteren in einem potenziellen An- oder Neubau. Somit wäre ein Erhalt der Petristraße 2 nicht weniger im Sinne der Nachverdichtung als der im Bebauungsplan vorgesehene Neubau. Wir fordern eine neue Errechnung der Zielsetzung von Wohneinheiten im Zusammenhang mit dem Erhalt der Petristraße 2 (siehe Abschnitt 1).	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** Es wird keine neue Errechnung der Zielsetzung von Wohneinheiten im Zusammenhang mit dem Erhalt der Petristraße 2 vorgenommen. In diesem Zusammenhang 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. Im vorliegenden Fall ist die Option „Nachverdichtung durch Neubau“ beispielhaft dargestellt und hinsichtlich der umsetzbaren Wohneinheiten durchgerechnet. 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.
j)	Eine höhere Zahl geschaffener Wohneinheiten garantiert außerdem nicht eine gleichermaßen höhere Anzahl an dort wohnenden Menschen, da die Bewohner*innenzahl von Wohneinheiten nicht festgelegt ist. So kann durch ein Nutzungskonzept eines Hauses Wohnraum für mehr Menschen geschaffen werden, als es offizielle Wohneinheiten hat. Beispielsweise durch WG-artige Zusammenschlüsse leben mehr Menschen in einer Wohneinheit als bei einer klassischen Nutzung einer 4 Zimmerwohnung durch eine 3-köpfige Familie/Einzelpersonen/Paare/ etc. Wir fordern daher eine Klausel, dass der Bau einer Gruppenwohnung präferiert wird.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die erläuterten Nutzungskonzepte sind jedoch, ungeachtet der mit ihnen verbundenen Potenziale, nicht Regelungsbestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Es existiert keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung in einem Bebauungsplan, dass der Bau einer Gruppenwohnung präferiert wird.
k)	<u>Sozialer Wohnungsbau</u> Auf Seite 8 und 9 im BPlan ist festgehalten, dass die langfristige Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum im Sinne der Beschlusslage vom Rat der Stadt Bielefeld vom 25.06.2015 und 11.07.2016 durch einen „ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden soll“. Diese Regelung garantiert keineswegs die Entstehung von sozial gefördertem Wohnraum. Es gibt keine Sicherheit, dass dieser Beschluss in einem solchen Vertrag auch zur Anwendung kommt. Wir fordern daher eine im BPlan ausformulierte Festlegung der Entstehung von 25 % sozial gefördertem Wohnraum, wie es der Beschluss vorsieht.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** Es wird darauf hingewiesen, dass es keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung der Umsetzung von 25 % sozial gefördertem Wohnraum in einem Bebauungsplan gibt. Deshalb kann die Einhaltung der Quote lediglich einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

3	**Einwender 5,** Schreiben vom 14.10.2019 zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung	
a)	Es wird angefragt, ob Flurstück 1807 von der Stadt erworben und dadurch die damit verbunden Flächen weiterhin als Parkfläche genutzt werden können.	Es wird vorab darauf hingewiesen, dass Flurstück 1807 nicht existiert. Die Stellungnahme von Einwender 5 nimmt Bezug auf die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen von Flurstück 2148 (Parkplatz nordwestlich des Übergangs von der Heckstraße zur Liebigstraße). Im Zusammenhang mit der Frage, ob die damit verbundenen Flächen weiterhin als Parkfläche genutzt werden können, fand am 29.01.2020 ein Erörterungstermin mit den betroffenen Grundstückseigentümern an der Heckstraße statt. Dieser Termin diente dem Zweck, vor dem Hintergrund der komplexen Eigentümer- und Besitzersituation die zukünftige Nutzung dieser Flächen zu klären. Hierzu wurde seitens der Verwaltung eine potenzielle Neuordnung der Stellplätze vorgestellt und mit allen Anwesenden diskutiert. Der Erörterungstermin hatte zum Ergebnis, dass die Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (westlicher Rand) und als private Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Stellplatzfläche“ (östlicher Teil) festgesetzt werden. Die Stellplatzflächen können von den Anliegern abschließend erworben werden. Insofern wird weiterhin die Möglichkeit bestehen, die besagten Flächen als Parkfläche zu nutzen. Zudem können auf den dann privaten Stellplatzflächen Carports unter Beachtung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Der Anregung **wird gefolgt.**
b)	Auf der im Vorfeld von der Stadt anberaumten öffentlichen Sitzung wurde u.a. auch ein geplanter Fahrradweg eingebracht. Wir haben, aufgrund vielfacher, negativer Erfahrungen mit Kindern und Jugendlichen aus der Nachbarschaft, welche unbeaufsichtigt schon mehrfach unsere Fahrzeuge und anderen Privatbesitz beim Spielen beschädigt haben, vielleicht auch nicht unbedingt mit Vorsatz, erhebliche, versicherungstechnische Bedenken gegenüber einem, für die Öffentlichkeit freigegebenen Durchgang zwischen Petri- und Heckstraße. Die Zufahrtsstraße, bei der es sich um eine ausgewiesene Sackgasse handelt, erweckt, wahrscheinlich aufgrund der geringen Breite, den Eindruck einer Spielstraße, in der man ungehindert Fahrrad fahren und Fußball spielen kann. Auf den Rechnungen zur Beseitigung der Schrammen und Beulen	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen,** die Bedenken aber nicht geteilt. Mit einer erheblichen Steigerung der Anzahl der Ordnungswidrigkeiten und Sachbeschädigungen in der näheren Umgebung aufgrund des Fuß- und Radwegs ist nicht zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der erhöhten soziale Kontrolle durch Durchgangsverkehr und verlängerte Sichtachsen (im Gegensatz zu einer schlecht einsehbaren Sackgasse) eher von einer erhöhten Sicherheit auszugehen ist. Weitergehende kriminalpräventive Maßnahmen und die Verhinderung von Ordnungswidrigkeiten sind nicht Regelungsbestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Mit einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch den Fuß- und Radweg ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens

	an den Fahrzeugen sind wir dann hängen geblieben. In diesem Wohngebiet gibt es einige Spiel- und Fußballplätze, und es ist uns mittlerweile gelungen, bei den Eltern und Kindern ein Umdenken herbeizuführen, dies Plätze auch zu nutzen, und nicht unsere Zufahrt. Der geplante Fahrradweg wird die o.g. Probleme durch die Nutzung von Fußgängern und Radfahrern extrem verstärken. Auch jetzt haben wir schon Ärger mit den Hinterlassenschaften von Hunden und u.a., deren Besitzern, die unsere angelegte Grünfläche als Klo benutzen. Dadurch, dass es keinen Durchgang gibt, hält sich das aber noch in Grenzen. Das würde sich natürlich dann extrem ändern. Schmierereien an den Häusern, weggeworfener Müll und, durch das Rangieren mit den Autos auf der Zufahrtsstraße, mit Sicherheit auftretende Kollisionen mit Fußgängern, Roller- und Fahrradfahrern. Wir würden gerne den Charakter unserer Zufahrtsstraße erhalten und möchten Sie hiermit eindringlich bitten, unserer Bedenken bei der Planung miteinzubeziehen.	und den niedrigen möglichen Geschwindigkeiten auf der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche (Westen Flurstück 2148) und der Sackgassensituation nicht zu rechnen.

4	**Einwender 6,** Schreiben vom 18.10.2019 zum Bebauungsplan	
a)	Es wird befürchtet, dass die im Nutzungsplan des Plangebiets „Wohnen Petristr./Hakenort“ als schützenswerter Baum gekennzeichneten abgestorbenen Koniferen irgendwann umfallen könnten. Ein Baumstamm scheint schon relativ hoch oben abgesägt worden zu sein und die Äste wurden entfernt.	Der Anregung **wird gefolgt**. Nach weiteren Abstimmungen, einer Ortsbegehung und Rücksprache mit den Eigentümern und dem Umweltamt wird die Festsetzung „erhaltenswerter Baum“ ersatzlos gestrichen.
b)	Laut Nutzungsplan soll der Fahrradweg über das gegenüber dem Haus Heckstr. 8 liegende Privatverkehr-Grundstück geleitet werden. Auf diesem Grundstück hat der entsprechende Eigentümer auf seine eigenen Kosten zwei Pkw-Parkplätze anlegen lassen. Für diesen Eigentümer sind diese Stellplätze sehr wichtig, da er sonst vor seinem Haus keine Möglichkeit hat, einen Stellplatz anzulegen, da das Vorgartengrundstück bei den ersten Häusern der Sackgasse schon zu schmal für einen Stellplatz geworden ist. Wie ist das geplant – soll dieser Eigentümer für die von ihm getätigten Investitionskosten dann Schadenersatz erhalten oder würde die Stadt ihm neue Stellplätze weiter hinten auf dem Privatverkehr-Grundstück anlegen? (Nach der jetzigen Planung scheint mir dann nur noch Platz für maximal einen Parkplatz, weiter hinten zum BGW-Häuserblock Liebigstr. hin, zu sein.) Die Büsche im hinteren Bereich des Privatverkehr-Grundstücks wiederum sollten als Zuflucht für Igel und andere Tiere erhalten bleiben sowie weiterhin als Aufstellplatz für ein Insektenhotel dienen. Unter den Eigentümern ist es auf der Versammlung der Eigentümer mit dem Bauträger vor 20 Jahren so geregelt worden, dass jeder Eigentümer für das Grundstück zuständig ist, es versichert und bewirtschaftet, das gegenüber seinem Haus liegt. Die im „Gestaltungsplan“ an die Grundstücksgrenze zum benachbarten Häuserblock Liebigstraße eingezeichneten Parkplätze sind ja übrigens in Wirklichkeit gar nicht dort, sondern weiter vorgerückt direkt am Rand der Privatstraße – da wo in Ihrem Plan die Parkplätze eingezeichnet sind (das direkt an den BGW-Häuserblock in der Liebigstraße angrenzenden und durch einen Zaun abgetrennte Gebiet) ist der Boden von den Anliegern der Heckstraße 8-14a mit Obstbäumen, Büschen, Komposthaufen und Gartengeräte- oder Fahrradhütten bebaut worden.	Den Anregungen **wird gefolgt.** Im Zusammenhang mit der Frage, wie die Belange der Eigentümer an der Heckstraße (u. a. Nutzungsrechte bezüglich der Stellplatzanlage) angemessen berücksichtigt werden können, fand am 29.01.2020 ein Erörterungstermin mit den betroffenen Grundstückseigentümern an der Heckstraße statt. Dieser Termin diente dem Zweck, vor dem Hintergrund der komplexen Eigentümer- und Besitzersituation die zukünftige Nutzung dieser Flächen zu klären. Hierzu wurde seitens der Verwaltung eine potenzielle Neuordnung der Stellplätze vorgestellt und mit allen Anwesenden diskutiert. Der Erörterungstermin hatte zum Ergebnis, dass die Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (westlicher Rand) und als private Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Stellplatzfläche“ (östlicher Teil) festgesetzt werden. Insofern wird weiterhin die Möglichkeit bestehen, die besagten Flächen als Parkfläche zu nutzen. Eine Erhaltung der Büsche im hinteren Bereich des Privatverkehr-Grundstücks ist in diesem Zusammenhang auch möglich, dies soll jedoch den jeweiligen Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigen überlassen werden. Eine Festsetzung der Büsche als zu erhaltend ist nicht angedacht. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Planung grundsätzlich dadurch berücksichtigt, dass eine Artenschutzprüfung für das gesamte Plangebiet durchgeführt wurde. Der Gestaltungsplan wurde derart angepasst, dass er dem Ergebnis des Erörterungstermins und somit dem Konsens der Beteiligten hinsichtlich der zukünftigen Grundstücksnutzung entspricht.

c)	• Muss der Fahrradweg denn eigentlich genauso breit sein wie die Straße? Er ist da jetzt auch mit 6m eingeplant (falls die Inschrift 6,0 auf der Straße die Breite markieren soll). Radwege sind doch in der Regel schmaler – warum ist diese Breite notwendig? Es wird dadurch von dem dort befindlichen Privatverkehr-Grundstück mehr abgeschnitten. Oder ist das als Zufahrt für das sonst abgeschnittene Haus rechts am Fahrradweg gedacht? – Dann müsste aber noch ein weiteres Stück des Fahrradweges für Kfz gangbar geplant werden, damit der Eigentümer des geplanten Hauses evtl. rechts von einem Haus einen Parkplatz haben kann.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Nutzungsplan dargestellte Fläche des Fuß- und Radwegs (6 m) nicht nur den ausgebauten Fuß- und Radweg an sich (geplante Breite ca. 3 m), sondern auch die Randstreifen umfasst. In Abhängigkeit von der konkreten Umsetzung wird der Fuß- und Radweg also deutlich schmaler sein als der Regelquerschnitt einer für den Kfz-Verkehr vorgesehenen Straße. Das Flurstück 1199 wird über die vorderliegenden Grundstücke an der Petristraße (1200 + 146) erschlossen.
d)	• Könnte seitens der Stadt denn ein Teil des Grundstücks erworben werden, auf dem vormals der schützenswerte, jetzt aber abgestorbene Baum eingezeichnet ist, sodass der Fahrradweg dann eher eine Rechtskurve als eine - wie jetzt vorgesehenen Linkskurve - macht? Es könnten die beschriebenen Probleme dann vermieden werden, und vermutlich muss die Stadt ohnehin für die Radwegplanung einen Teil des Grundstücks erwerben? Da dort jetzt noch kein Haus steht, könnten die Gegebenheiten dann vom Bauträger mit eingeplant werden, und der Besitzer des neu zu bauenden Hauses könnte den Radweg dann ggf. auch mitnutzen.	Der Anregung wird **nicht gefolgt**. Der o. g. Erörterungstermin am 29.01.2020 hatte zum Ergebnis, dass die Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (westlicher Rand) und als private Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Stellplatzfläche“ (östlicher Teil) festgesetzt werden. Damit können die beschriebenen Probleme sachgerecht gelöst werden. Ein Erwerb des genannten Grundstücksteils seitens der Stadt ist nicht erforderlich.
e)	• Wie soll die Versicherung der den Rad- und Fußweg nutzenden Personen gewährleistet werden? Bislang findet in unserer Straße kein Winterdienst statt.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.** Für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der nördlichen Heckstraße und den Fuß- und Radweg liegt die Verkehrssicherungspflicht bei der Stadt Bielefeld.
f)	Sorgen machen wir uns auch, weil es mit steigendem Durchgangsverkehr auch noch mehr Kriminalität geben wird. Bisher ist bei uns in puncto Diebstahl kaum etwas passiert - unsere Fahrräder sind – soweit ich für mein Haus sprechen kann – noch nie gestohlen worden. Das könnte sich mit steigendem Fahrrad/Fußgänger-Durchgangsverkehr und Erschließung der Straße für Gelegenheitsdurchfahrer ändern. In Bezug auf andere Gewaltformen passiert allerdings jetzt schon einiges, was dann vielleicht noch zunimmt. Erst in diesem Jahr wurde in unserem Straßenstück ein Anwohner von als DHL-Boten verkleideten Kriminellen unter Schusswaffengebrauch überfallen. Vor meiner eigenen Terrassentür stand vor einiger Zeit nachts 2 h ein Exhibitionist, und in einer Nachbarwohnung gab es einen Einbruchsversuch. Noch nie habe ich	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen,** die Bedenken aber nicht geteilt. Mit einer erheblichen Steigerung der Kriminalitätsrate in der näheren Umgebung aufgrund des Fuß- und Radwegs ist nicht zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der erhöhten soziale Kontrolle durch Durchgangsverkehr und verlängerte Sichtachsen (im Gegensatz zu einer schlecht einsehbaren Sackgasse) eher von einer erhöhten Sicherheit auszugehen ist.

	so viele Polizeieinsätze in unserer Straße gesehen wie in diesem Jahr. Apfelbäume und andere Obstanpflanzungen, die wir ja auf dem im städtischen Eigentum befindlichen Gelände nicht eingezäunt haben, werden auch bisher schon regelmäßig von Kindern oder „weinblattsuchenden ehemaligen Osmaninnen“ geplündert.	
g)	Zu guter Letzt noch die Bitte: Könnten wir die bislang von uns bewirtschafteten Grundstücke nicht auch käuflich erwerben? Ich glaube alle Eigentümer hätten daran Interesse (falls jemand kein Interesse hätte und es der Stadt darauf ankäme, alle Grundstücke im Stück zu verkaufen, würde ich auch selbst die fehlenden Bruchstücke erwerben).	Grundstücksgeschäfte sind grundsätzlich nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Im vorliegenden Fall wird aber auf den Erörterungstermin am 29.01.2020 mit dem Bauamt, dem Immobilienservicebetrieb und dem Amt für Verkehr verwiesen, in dem dieser Sachverhalt mit den betroffenen Anliegern entsprechend geklärt werden konnte. Der im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzte Bereich an der nördlichen Heckstraße kann von den Anliegern abschließend erworben werden. Der Anregung **wird gefolgt.**
	Einwender 6, Schreiben vom 19.10.2019 Im Nachgang zu meiner gestrigen Mail noch folgende Anmerkungen zu dem Gestaltungsplan:	
h)	1) Wie schon gestern angemerkt, sind die Parkplätze nicht wie auf diesem angehängten Plan vermerkt an der Grundstücksgrenze zur BGW aufgereiht, sondern weiter vorgezogen und sie ziehen in ihrer Anordnung den gebogenen Verkauf der Privatstraße Heckstr. 8-14a mit. Abgesehen von den bereits getätigten Investitionskosten für die Erstellung der Parkmöglichkeiten, würde ich es auch begrüßen, wenn das so bleibt, da der kleine Grüngürtel dahinter das Wohnerlebnis in der Straße doch sehr positiv beeinflusst und ein Stück Natur ist – jeder Anwohner kann den kleinen Grünstreifen individuell nutzen und man blickt dann nicht nur auf die Hausfassaden der mehrstöckigen Nachbarhäuser.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Der o. g. Erörterungstermin am 29.01. 2020 hatte zum Ergebnis, dass die Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (westlicher Rand) und als private Verkehrsfläche (östlicher Teil) festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang kann auch zukünftig jeder Anwohner mit entsprechender Nutzungsberechtigung den kleinen Grünstreifen individuell gestalten.
i)	2) Leider wurden unsere eigenen Häuser so geplant, dass wir in unserem Hintergarten keinen Weg haben, über den wir Grünschnitt abtransportieren könnten. Aktuell ist dies teilweise lediglich durch den Garten des Mehrfamilienhauses Heckstr. 16 möglich (mit entsprechendem Einverständnis). Offizielle Wegerechte zur Erleichterung des Transports von Grünschnitt existieren nicht. Aus diesem Grund wird angeregt, ein Wegerecht in irgendeiner Form für die Häuser 2032 bis 2035 einzurichten. Ergibt sich eine solche Möglichkeit, wenn das noch nicht gebaute Haus 2170 vom Hakenort aus erschlossen wird? Für	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** Es wird darauf hingewiesen, dass eine solche Verbesserung des Grünschnitt-Transportes 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.

	2032 ist es nicht ganz so dringend, weil das Reihenendhaus den Grünschnitt über den Seitenstreifen abtransportieren kann, aber für die anderen schon eher. Oder vielleicht würde es dann sogar für 1986 bis 1989 funktionieren, wenn alle ein kleines Stück vom hintersten Teil ihres Hintergartens als Weg umgestalten bzw. zumindest diese Option erhielten, falls sie sich einigen können?	

5	**Einwender 7,** Schreiben vom 20.10.2019 zum Bebauungsplan	
a)	Die 2 Parkplätze sowie der Grünstreifen vis-á-vis des Reihenhauses Heckstraße 8 sollen erhalten bleiben. Es hat sich dort ein Kleinod für Igel, Insekten und Vögel entwickelt.	Der Anregung wird **teilweise gefolgt**. Im Zusammenhang mit der Frage, wie die Belange der Eigentümer an der Heckstraße (u. a. Nutzungsrechte bezüglich der Stellplatzanlage) angemessen berücksichtigt werden können, fand am 29.01.2020 ein Erörterungstermin mit den betroffenen Grundstückseigentümern an der Heckstraße statt. Dieser Termin diente dem Zweck, vor dem Hintergrund der komplexen Eigentümer- und Besitzersituation die zukünftige Nutzung dieser Flächen zu klären. Hierzu wurde seitens der Verwaltung eine potenzielle Neuordnung der Stellplätze vorgestellt und mit allen Anwesenden diskutiert. Der Erörterungstermin hatte zum Ergebnis, dass die Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (westlicher Rand) und als private Verkehrsfläche (östlicher Teil) festgesetzt werden. Die private Verkehrsfläche kann von den Anliegern abschießend erworben werden. Insofern wird weiterhin die Möglichkeit bestehen, die besagten Flächen als Parkfläche zu nutzen. Eine Erhaltung des Grünstreifens im hinteren Bereich des Privatverkehr-Grundstücks ist in diesem Zusammenhang auch möglich, dies soll jedoch den jeweiligen Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigen überlassen werden. Eine Festsetzung des Grünstreifens als zu erhaltend ist nicht angedacht. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Planung grundsätzlich dadurch berücksichtigt, dass eine Artenschutzprüfung für das gesamte Plangebiet durchgeführt wurde.
b)	Ich verstehe auch nicht, warum jetzt – nach mehr als 20 Jahren – ein Fuß- und Radweg angelegt werden soll, da es schon in ein paar Metern Entfernung eine Verbindungsstraße (Liebig/Flurstraße) zur Petristraße gibt. Die neuen Baugrundstücke müssen doch von der Petristraße erschlossen werden. Außerdem war in meinem Bebauungsplan keine Bebauung neben meinem Grundstück vorgesehen.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** 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 und die Erreichbarkeit sowie Vernetzung des Quartiers zu verbessern. Aus diesem Blickwinkel heraus ist der geplante Fuß- und Radweg städtebaulich zwingend erforderlich. Die Erschließung der angrenzenden Flurstücke wird unabhängig davon gewährleistet. In dem seit 1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/23.01 ist nordwestlich angrenzend an das Gebäude Heckstraße 8, straßenbegleitend zu der damals geplanten Verlängerung zur Heckstraße, eine überbaubare Fläche festgesetzt. Entsprechend der geplanten, angemessenen Nachverdichtung in diesem Bereich soll die überbaubare Fläche beibehalten werden.

6	**Einwender 9,** Schreiben vom 21.10.2019 zum Bebauungsplan	
a)	Der geplante Fahrrad- und Fußweg zerstört ein großes Rückzugsgebiet für Vögel, von denen sich sehr viele in der Gegend befinden. Darüber hinaus verfügt der Streifen über viele verschiedene Blumen und Blüten, über die sich die Schmetterlinge und Bienen freuen. Bielefeld hat den Klimanotstand ausgerufen. Das Artensterben ist ein ernstzunehmendes Problem und das Leben in der Stadt ohne Vögel und Bienen nicht sehr lebenswert. Fußgänger und Fahrradfahrer können ohne Probleme die Flurstraße benutzen. Ohnehin sind hier kaum Fußgänger und Radfahrer zu sehen, die Wegeverbindung würde mangels Ziel keinem Zweck dienen. Ich bitte inständig von dem Vorhaben abzusehen, da nicht nur der schöne Grünstreifen wegfallen würde, sondern auch das Grundstück des Nachbarn, welches der Natur überlassen wird. In diesem Zusammenhang wären auch Igel und Eichhörnchen betroffen.	Der Anregung wird **nicht gefolgt.** 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 und die Erreichbarkeit sowie Vernetzung des Quartiers zu verbessern. Aus diesem Blickwinkel heraus ist der geplante Fuß- und Radweg städtebaulich zwingend erforderlich. An einer entsprechenden Festsetzung wird festgehalten. Bezüglich der Bedenken gegen den Fuß- und Radweg aus Gründen des Artenschutzes wird auf Folgendes hingewiesen: Im laufenden Verfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbetrag (Mestermann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00. Warstein-Hirschberg, Mai 2019.) erarbeitet, um die Belange des Artenschutzes angemessen zu berücksichtigen. Das entsprechende Gutachten hatte zum Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes unter der Beachtung spezifischer Vermeidungsmaßnahmen keine planungsrelevanten Tierarten beeinträchtigt. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die im Nutzungsplan dargestellte Fläche des Fuß- und Radwegs (6 m) nicht nur den ausgebauten Weg (geplante Breite ca. 3 m), sondern auch die Randstreifen umfasst. In Abhängigkeit von der konkreten Umsetzung werden also durchaus Grünstreifen als Rückzugsräume für Vögel, Schmetterlinge, Bienen, Igel etc. verbleiben.

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 und zur 251. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Sep. 2019/Okt. 2019) sind zu den 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 - Untere Naturschutzbehörde** 07.11.2019 zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung	Das Umweltamt nimmt zur vorliegenden Planung wie folgt Stellung: Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 6 sind gemäß der Anlage 1 zu ändern. Weitere Anregungen bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht. *Anlage 1 der Stellungnahme des Umweltamtes:* *<u>Vermeidungsmaßnahmen für den Girlitz (planungsrelevant) und für häufige und verbreitete Vogelarten</u>* • *Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.* • *Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine*	Der Anregung **wird gefolgt.** Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 6 werden entsprechend Anlage 1 der Stellungnahme des Umweltamtes redaktionell angepasst.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Funktion als Lebensraum übernehmen können. *<u>Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse</u>* • *Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober:* *Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der Naturschutzbehörde aufgenommen werden.* • *Ein Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August darf nur erfolgen, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.*	
2.7	**Bezirksregierung Detmold – Dezernat 33 B** 15.10.2019 zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung	Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.	Wird **zur Kenntnis genommen.**
2.11	**Unitymedia NRW GmbH** 15.10.2019 zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung	Die Stellungnahme vom 08.01.2019 gilt unverändert weiter.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme vom 08.01.2019 wurde bereits Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<u>Stellungnahme vom 08.01.2019:</u> *<u>Stellungnahme zur B-Plan-Neuaufstellung:</u>* *Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Die Unitymedia NRW GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breibandversorgung für ihre Bürger zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Es wird darum gebeten, die Unitymedia weiter am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.* *<u>Stellungnahme zur 251. Änderung des Flächennutzungsplanes:</u>* *Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.*	*Abwägung der Stellungnahme:* *Der Anregung wird gefolgt und die Unitymedia NRW GmbH weiter am Verfahren beteiligt.* *Keine Abwägung erforderlich.*
2.12	**Stadtwerke Bielefeld GmbH, Netzinformation und Geodaten** 18.10.2019 zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung	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 im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BiTel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanungen berührt. Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	Wird **zur Kenntnis genommen.**

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
2.13	**moBiel GmbH** 22.10.2019 zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung	moBiel begrüßt, dass die Anmerkungen der Stellungnahme vom 19. Dezember 2018 berücksichtigt wurden. Da an der Petristraße 2 – 6 am nördlichen Plangebiet keine Ein- und Ausfahrten eingerichtet werden, kann dort die Bushaltestelle Zur Alten Gärtnerei barrierefrei mit Buskapsteinen ausgebaut werden.	Wird **zur Kenntnis genommen.**
2.16	**PLEdoc GmbH** 11.09.2019 zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung	Von der PLEdoc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen.**
2.17	**GASCADE Gastransport GmbH** 18.09.2019 zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung	Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der Betreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. mit ein. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen.** Die anderen zuständigen Unternehmen wurden ebenfalls zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
2.20	**Avacon AG** 19.09.2019 zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH/ WEVG GmbH & Co KG. Es ist zu beachten, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Achtung: Im o.g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen.** Die anderen zuständigen Unternehmen wurden ebenfalls zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben (Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB):

1.4 Untere Wasserbehörde
1.16 Untere Denkmalbehörde
2.1a Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O
2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH

3. Änderungsvorschläge der Verwaltung
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 und zur 251. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie der Ämterabstimmung ergeben sich gegenüber dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Übersicht der Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 nach der Offenlage, für die eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB durchgeführt wurde:

- **Nutzungsplan**
  - Änderung der privaten Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 in öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Wegfall der Erhaltungsfestsetzung für einen Baum
- **Textliche Festsetzungen**
  - Wegfall der Festsetzung zum GFL 2
  - Aufnahme einer Festsetzung zur Dachbegrünung von Carports
- **Gestaltungsplan**
  - Änderung der Darstellung der Stellplatzfläche am Südostrand
  - Wegfall eines Bestandsbaums
- **Begründung**
  - Modifizierung betr. Durchwegung und Stellplatzanlage am Südostrand

Bei den anderen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf handelt sich lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Im Einzelnen:

Übersicht der redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 nach der Offenlage:

- **Nutzungsplan**
  - -- / --
- **Textliche Festsetzungen**
  - redaktionelle Ergänzung betr. Vollgeschosszahl
  - redaktionelle Änderung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen
  - Aktualisierung / Ergänzung unter „Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt“ bezüglich Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen
  - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

  sowie redaktionelle Anpassungen
- **Begründung**
  - Aktualisierungen zu Lärmbelastung, Stadtklima und Schulplatz- / Kitaversorgung
  - Konkretisierungen / Ergänzungen zu Entwässerung und Löschwasserversorgung
  - Anpassung der Flächenbilanz
  - Ergänzungen zum Verfahrensablauf

  sowie ergänzende Begründungen zu den o. a. Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen

- **Umweltbericht**
  - Aktualisierungen bezüglich Festsetzungen des Bebauungsplans
  - Aktualisierung zu Lärmbelastung, Entwässerung und Stadtklima

  sowie redaktionelle Anpassungen

Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zur 251. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie der Ämterabstimmung ergeben sich gegenüber dem Entwurf der 251. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Änderungen.

Anlage:
Protokoll zu dem Erörterungstermin am 29.01.2020 zur abschließenden Klärung der Eigentums- und für den Stellplatzbereich in der nördlichen Heckstraße.

Anlage

Sitzungsprotokoll Erörterungstermin vom 29.01.2020

Thema: Neuaufstellung Bebauungsplan-Entwurf Nr. III/3/102.00 Wohnen Petristraße/Hakenort

Anwesende:	Johannes-Christian Plein, Bauamt 600, Projektleitung Frank Gehring, Amt für Verkehr 660, Beteiligung Sebastian Kloß, Immobilienservicebetrieb ISB, Beteiligung **Anwohner des betroffenen Gebietes (s. separate Liste)**
Sitzungsort:	Bielefeld, August-Bebel-Straße 92 (großer Sitzungssaal)
Sitzungsdatum:	19. Januar 2020, Beginn: 16.30 Uhr
Protokollführer:	Frank Gehring **Vorsitz:** Johannes-Christian Plein

---

Tagesordnung :

1. Begrüßung
2. Anwesenheitshinweis
3. Darstellung und Erläuterung des neuen B-Plan Entwurfes
4. Diskussion
5. Beantwortung und Stellungnahme zu Einzelfragen
6. Erläuterungen zum weiteren Vorgehen
7. Abstimmung

Thema

1. Begrüßung

Herr Plein eröffnet gegen ca. 16.40 Uhr den Erörterungstermin

2. Anwesenheitshinweis / Eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung

Herr Plein informiert zunächst noch einmal darüber, dass alle Beteiligten schriftlich eingeladen wurden und bis auf wenige Ausnahmen bereits alle anwesend seien. Die fehlenden Teilnehmer/innen werden vorangemeldet später eintreffen bzw. ansonsten schriftlich über die Ergebnisse mit der Möglichkeit der Rückäußerung informiert.

Herr Plein weist darauf hin, dass mit dem heutigen Erörterungstermin die eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im Sinne des § 4a Abs.3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführt wird bzw. bei den nicht Anwesenden die Beteiligung schriftlich erfolgt.

3. Darstellung und Erläuterung des neuen B-Plan Entwurfes

An Hand einer Präsentation wird die Neuaufstellung des B-Planes den Anwesenden visuell erläutert. Die Klärung der verkehrlichen Situation im Bereich der nördlichen Heckstraße ist Bestandsteil der Neuaufstellung. Die bisher festgesetzte Anbindung der Heckstraße zur Petristraße entfällt, so dass sich für den Bereich folgende Änderungen ergeben werden:

1. Änderung/Eingrenzung der Fahrbahn als öffentliche und private Verkehrsfläche vor den Häusern Nr.8-14a

2. Zukünftige Zuständigkeit für diese Fläche / Besitzverhältnis

3. Bereitstellung von privatem Parkraum

4. Anlage und Absicherung eines Geh/Radweges als Verbindung zur Petristraße

Nachdem Herr Plein die planungsrechtlichen Grundsätze und die Gründe für die jetzt entstandene Neuplanung erläutert hat, wird die Diskussion eröffnet.

4. Diskussion

Allen Anliegern ist bekannt, dass die derzeitige Nutzung, Pflege und Instandhaltung vertraglich den angrenzenden Eigentümern obliegt. Grundsätzlich sehen die verschiedenen Wortmeldungen die Veränderungen des Besitzverhältnissen bzgl. der Fahrbahn, also die zukünftige Zuständigkeit der Stadt (AfV) unter Aufgabe der derzeitigen Vertragslage, unkritisch. Wegen der verbleibenden Restfläche der Parzelle, derzeit bereits teils als Parkplatz, teils als Abstellfläche genutzt, gibt es spezielle Fragen. Herr Gehring stellt zunächst die Überlegungen bzgl. zukünftiger Eigentumsverhältnisse dar, also die Zuordnung, wenn gewünscht, von jeweils zwei Stellplätzen möglichst vor den entsprechenden Wohngebäuden. Er weist darauf hin, dass auch für das mögliche Bauvorhaben Hs. Nr. 6, sowie das vorhandene Mehrfamilienhaus Hs. Nr. 16 Stellmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die notwendige Teilungsvermessung dieser dann einzeln veräußerbaren Flurstücke übernimmt die Stadt (AfV) . Verschiedene Anwohner fragen die Möglichkeit der Errichtung von Carports und angebauten Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und ähnliches ab. Hierzu wird von Seiten des Bauamtes erläutert, dass dies grundsätzlich unter der Beachtung von notwendigen Grenzabständen und der Freihaltung von Sichtmöglichkeiten beim ein- und ausparken möglich ist. Aufgrund der hiermit eingehenden notwendigen Rücknahme des teilweise bestehenden Pflanzstreifens an der östlichen Seite der heute bestehenden Stellplatzfläche wurde die Möglichkeit eines Ausgleiches diskutiert. Zur Kompensation soll eine extensive Begrünung der Dächer der Carports und ihrer Anbauten festgesetzt werden.

5. Beantwortung / Stellungnahme zu Einzelfragen

Im weiteren Verlauf sind noch weiter Details das Thema der Diskussion, wie derzeit nicht vorhandene Beschilderung für Radfahrer, die Zuständigkeit für die Heckenanlage im Einfahrtsbereich dieses Teilstückes der Heckstraße, Beleuchtungssituation und natürlich die Instandhaltung der gepflasterten Fläche. Diese Einzelfragen werden zum Zeitpunkt der Umsetzung des dann rechtskräftigen B-Planes aus Straßenbau Sicht durch Kontaktaufnahme mit den Anwohnern wieder aufgegriffen, da bei Anlage des neuen Geh/Radweges entsprechend agiert und korrigiert werden kann.

6. Erläuterungen zum weiteren Vorgehen

Herr Kloß stellt den möglichen Ablauf der vertraglichen Angelegenheiten bzgl. Ankauf der Flächen dar. Er weist auch noch einmal darauf hin, dass dann der bestehende Vertrag zwischen Anwohnern und der Stadt, entstanden durch den damaligen Kauf der einzelnen Häuser, aufgelöst wird.

Herr Gehring sagt entsprechende Kontaktaufnahme mit den Anliegern zu gegebener Zeit, also nach Inkrafttreten des rechtskräftigen B-Planes und vor Beginn etwaiger Straßenbaumaßnahmen für die neue Wegeverbindung zu. Herr Plein zeigt kurz den weiteren, auch möglichen zeitlichen Verlauf des Verfahrens auf.

7. Abstimmung

Herr Plein bittet um Abstimmung (offene Handzeichengebung wurde vereinbart) wie sich die anwesenden 20 Teilnehmer/innen zu der Umsetzung in der heute dargestellten und besprochenen Form positionieren.

Ergebnis : 18 Ja Stimmen und 2 Enthaltungen

Ende der Sitzung, 19.Januar 2020, ca.19:00 Uhr

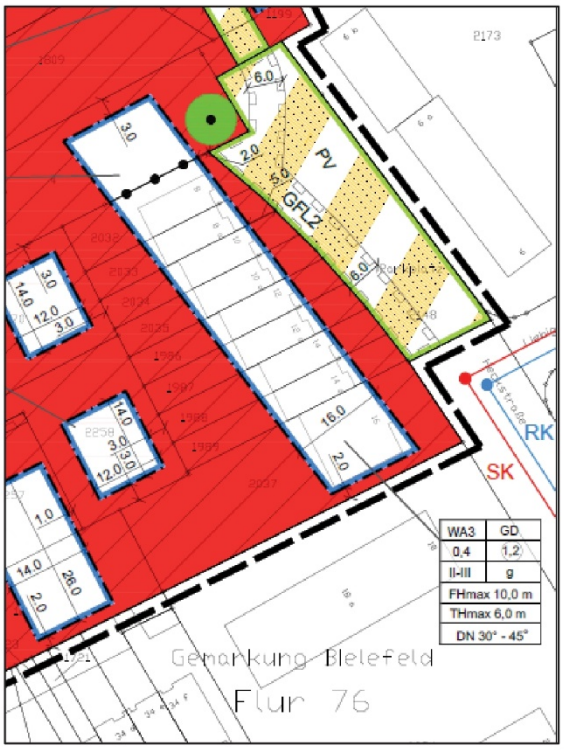
Bielefeld, 20.Januar 2020

Protokollführer: Frank Gehring **Vorsitz:** Johannes-Christian Plein

---

Anlagen:

Nutzungsplan- Ausschnitt Entwurf



Nutzungsplan- Ausschnitt (geplante) Satzungsfassung

