

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

**Neu- und Erstaufstellung:
Bebauungsplan Nr. III/H 20
„Ortskern Heepen - Erweiterung“**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB
Satzung Mai 2015

1. Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ umfasst in der Ortsmitte Heepen Teilflächen südlich des Tieplatzes und südlich der Altenhagener Straße entlang der Straßen Bischof-Meinwerk-Straße, Salzufler Straße, Hassebrock und Hillegosser Straße mit einer Größe von knapp 10 ha. Wesentliche Ziele der Neu- und Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 sind die behutsame und bestandsorientierte Fortentwicklung des Ortskerns in Abkehr von der „städtischen“ Plankonzeption der Ursprungsplanung und die Stärkung des Ortsteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld. Parallel erfolgt die 214. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zentrum Heepen“, die diese Ziele für einen erweiterten Planbereich aufgreift.

Der Ortskern Heepen, das Schulzentrum und die im Westen anschließenden Wohngebiete sind Ende der 1970er Jahren großräumig durch den Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 „Ortsmitte“ überplant worden. Die Planung sollte mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern eine verstärkt urbane Entwicklung einleiten. Insbesondere die damalige, kleinteilige Bebauung an der Salzufler Straße wurde so mit einer deutlich veränderten städtebaulichen Zielsetzung überplant. Dieses Plankonzept ist jedoch nur in Teilabschnitten realisiert worden. Im Ergebnis haben unmaßstäbliche Neubauten die historische Bausubstanz und die städtebauliche Struktur des Ortskerns teilweise erheblich überformt. Gemäß der heutigen Zielvorstellung der Stadt soll die alte Planungsidee aufgegeben und eine bestandsorientierte Fortentwicklung des Plangebietes gemäß Bebauungsplan Nr. III/H 20 angestrebt werden. Zudem werden ergänzend bestehende Bauflächen im Nordosten und Südosten einbezogen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Bestand und an der Zielvorstellung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Sie sollen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen und der Versorgung dienenden Nutzungen sichern. Der zentrale Bereich wird i.W. als Kerngebiet ausgewiesen, während die angrenzenden Baugebiete vorwiegend als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Mischgebiete erlauben eine flexible Nutzung von Gebäuden und Grundstücken, bilden auf der anderen Seite jedoch einen funktionalen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten. Die Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Gebäudebestand. Erweiterungen in den Hofbereichen sind i.W. möglich, ein angemessener Entwicklungs- und Erweiterungsspielraum für Neu- und Anbauten wird eingeräumt. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen spiegeln die jeweilige städtebauliche Zielsetzung für die einzelnen Teilbereiche wider.

Die bestehende Grünfläche „Lindenplatz“ wird wegen ihrer Bedeutung für die Naherholung und für das Stadtklima weiterhin als öffentliche Grünfläche (Parkanlage und Spielfläche) festgesetzt. Die im Nordosten angrenzende Grünfläche „Jahnwiese“ wird nicht überplant und bleibt als Fläche für die Naherholung und als Aufenthaltsfläche für Kinder und Jugendliche im Ortskern erhalten. Gleichzeitig übernimmt sie weiterhin eine Verbindungsfunktion zwischen den verschiedenen Teilflächen des zentralen Versorgungsbereiches.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Umweltprüfung wurden neben der Nutzungskartierung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Fragen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung eingeholt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt bzw. fortgeschrieben. Unter Berücksichtigung von

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Zuge konkreter Realisierungsmaßnahmen sind insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen geschützter Arten zu erwarten. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Wesentlicher Inhalt der bestandsorientierten Planung für den Ortskern Heepen ist die Überprüfung des bestehenden Planungsrechts und die Abkehr von dem städtisch geprägten Plankonzept des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1980 mit großvolumigen Gebäudetypologien etc. Die prägenden Charakteristika für die einzelnen Straßenzüge werden aufgegriffen und behutsam fortentwickelt. Vorhandene Gehölze werden erstmals im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Neu- bzw. Erstaufstellung des Bebauungsplanes führt daher nur zu geringen Umweltauswirkungen, die hinter den möglichen Auswirkungen gemäß bisheriger Rechtslage zurückbleiben. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt, die Auswirkungen auf den Menschen, lokales Klima, Wasserhaushalt und Boden sind lokal begrenzt und insgesamt gering.

Für Anwohner und Nutzer des Plangebietes bestehen heute bereits Belastungen durch Immissionen von einzelnen Gewerbebetrieben bzw. Einzelhandel sowie durch die Straßen. Letztere wirken v.a. im Norden und im Süden randlich auf die Bebauung. Der Bebauungsplan bereitet neue (Wohn-)Baumöglichkeiten jedoch lediglich in untergeordnetem Umfang vor und trägt somit nicht zu einer ggf. wesentlichen Verschärfung der Belastungssituation bei. Demgegenüber werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen erstmals im Bebauungsplan aufgenommen. Die Gemengelage aus gewerblichen Betrieben sowie Wohnnutzungen südlich des Hassebrock besteht bereits.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 2 (2), 3 (1), 4 (1) BauGB

Die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss haben am 03.12.2009 bzw. am 17.12.2009 die Beschlüsse zur Neu- und Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 gefasst. Die Vorentwürfe der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes wurden im September 2010 beraten. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurde in der Bezirksvertretung und im Stadtentwicklungsausschuss am 09.09.2010 bzw. am 14.09.2010 gefasst.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)** erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 15.12.2010 in der Hauptschule Heepen sowie durch die Möglichkeit, schriftlich oder zur Niederschrift und durch Online-Beteiligung im Internet Stellungnahmen abzugeben. Die **Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden **gemäß § 4 (1) BauGB** parallel um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligungen sind aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange verschiedene Stellungnahmen und Anregungen vorgetragen worden. Wichtige Anregungen bzw. Kritik aus der Öffentlichkeit betrafen insbesondere die verschiedenen Wegeverbindungen und Binnenerschließungen zwischen Salzufler Straße und Hillegasser Straße, die teilweise gemäß Altplan übernommen werden sollten, und die weitere Bebaubarkeit von verschiedenen Grundstücken. Von Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere auf die Stadtbahntrassendiskussion, auf den Parkplatzbedarf und auf gestalterische Anforderungen im Ortskern Heepen sowie auf die Folgenutzung für den früheren

Gewerbebetrieb im Südosten eingegangen. Ansonsten wurden i.W. ergänzende Hinweise zu Detailspekten vorgetragen.

Parallel zur Entwurfsbearbeitung ist im August 2011 ein **Bebauungsvorschlag für ein Wohn- und Geschäftshaus** neben dem Amtsgebäude für die Grundstücke des Alten Depenbrock'schen Hauses sowie des benachbarten eingeschossigen Verwaltungsgebäudes eingereicht worden. Der Amtsplatz im Ortszentrum Heepens mit dem denkmalgeschützten Gebäude des Bezirksamtes stellt einen wesentlichen Ort der Identifikation für den Stadtbezirk dar. Eine Entwicklung und Neubebauung an der städtebaulich prominenten Stelle wurde zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns Heepens als sinnvoll bewertet. Der Bebauungsplan Nr. III/H 20 wurde entsprechend gemäß Beratungsergebnis angepasst. Darüber hinaus hatten sich durch Genehmigung einzelner Bauvorhaben etc. Änderungen im Plangebiet ergeben. Diese sind ebenso in den Entwurf des Nutzungsplanes eingearbeitet worden. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Entwurf wurden erarbeitet und der Umweltbericht fortgeführt. Klarstellend sind u.a. auch die Vorgaben zum Umgang mit schädlichen Immissionen aufgrund des Straßenverkehrslärms geändert worden. Ein Hinweis auf den Schallimmissionsplan Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld ist in die Hinweise zur Beachtung in den Nutzungsplan aufgenommen worden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sowie die o.g. Änderungen sind nach ersten Beratungen im September 2011 in der Bezirksvertretung Heepen am 14.03.2013 und im Stadtentwicklungsausschuss am 09.04.2013 weiter beraten worden, im Ergebnis wurde der Entwurfsbeschluss gefasst (Drucksachen-Nr. 02885/2009-2014 und 5387/2009-2014).

b) Entwurfsoffenlage und erneute Entwurfsoffenlage gemäß §§ 3 (2), 4a (3) BauGB

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB** erfolgte vom 24.05.2013 bis zum 24.06.2013 parallel für den Bebauungsplan Nr. III/H 20 und für die 214. FNP-Änderung „Zentrum Heepen“.

Wichtige Anregungen bzw. Kritik aus der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung betrafen insbesondere die geplanten Wegeverbindungen und Binnenerschließungen zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße, die Folgenutzung auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses im Süden an der Hillegosser Straße und den gewünschten umfangreichen Spielraum für Folgenutzungen des Getränkemarkt-Standortes im Südosten des Plangebietes an der Salzufler Straße. Von Trägern öffentlicher Belange wurde mit Blick auf die Stadtbahntrassendiskussion und den Parkplatzbedarf im Ortskern die vorgeschlagene Bebauungsoption für den Parkplatz im Kreuzungsbereich Hassebrock/Salzufler Straße kritisiert. Ansonsten wurden i.W. ergänzende Hinweise zu Detailspekten vorgetragen.

Die im Rahmen der Entwurfsoffenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Sitzungen im November 2013 (BV Heepen 14.11.2013) und im Januar 2014 (BV Heepen 23.01.2014, Stadtentwicklungsausschuss 28.01.2014) beraten. Im Ergebnis ist der **Beschluss zur erneuten Entwurfsoffenlage** gefasst worden, da eine Reihe von – auch umweltrelevanten - Änderungspunkten in Plankarte und Festsetzungen beschlossen worden sind. Über die in der Verwaltungsvorlage DS-Nr. 6432/2009-2014 bereits vorgeschlagenen Punkte hinaus sind folgende wichtige Änderungen aufgenommen worden:

- Herausnahme des ehemaligen Autohaus-Geländes im Süden an der Hillegosser Straße und Verkleinerung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs,
- Verzicht auf die Bebauungsoption im Kreuzungsbereich Hassebrock/Salzufler Straße,
- Streichung der geplanten Wegeverbindungen und Binnenerschließungen zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße.

Die **erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4a (3) BauGB** der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 und der 214. FNP-Änderung **einschließlich erneuter Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB** erfolgte vom 10.10.2014 bis zum 10.11.2014.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind nochmals Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Trägern öffentlicher Belange vorgetragen worden. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit betrafen insbesondere die bereits im alten Bebauungsplan im Jahr 1980 festgesetzte Fuß-/Radwegverbindung von der Hillegosser Straße aus nach Westen Richtung Grünzug, Schul- und Sportgelände und westlich gelegene Wohngebiete. Die Anlieger in erster und zweiter Reihe baten um Aufgabe der Wegetrasse. Zudem wurden umfassendere Baumöglichkeiten westlich der Hillegosser Straße und im Kreuzungsbereich Hillegosser Straße/Hassebrock gewünscht. Von Trägern öffentlicher Belange wurden ansonsten i.W. nur ergänzende Hinweise zu Detailaspekten vorgetragen.

4. Planentscheidung

Die Neu- und Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ bereitet die städtebaulich angemessene Weiterentwicklung der Ortsmitte Heepen vor. Gemäß der heutigen Zielvorstellung der Stadt werden die alten Planinhalte gemäß Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 „Ortsmitte“ mit der damals angestrebten Überformung des Ortskerns aufgegeben, eine behutsame bestandsorientierte Fortentwicklung des Plangebietes sowie die Entwicklung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld werden angestrebt.

Diese Ziele und die entsprechenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes sind im Planverfahren grundsätzlich bestätigt worden, auch wenn hierdurch eine gewerbliche Folgenutzung des Einzelhandelsstandortes südlich Hassebrock kritisch bewertet wird. Somit hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 28.05.2015 nach Vorberatung in der Bezirksvertretung Heepen am 07.05.2015 und im Stadtentwicklungsausschuss am 12.05.2015 und nach Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander den Satzungsbeschluss gefasst (siehe DS-Nr. 1332/2009-2014). Die von den Anliegern kritisierte Wegeverbindung wird weiterhin im Bebauungsplan Nr. III/H 20 als langfristige Option – allerdings eingriffsmindernd reduziert von bisher 5 m Breite auf nunmehr 3 m Breite – beibehalten. Den im Sinne der aufzugebenden früheren Planvorgaben angefragten Baumöglichkeiten (zusätzliche Bebauung mit 3 Vollgeschossen westlich der Hillegosser Straße und weiteres Heranrücken an Hillegosser Straße/Hassebrock nach Fällung der Lindenzeile) wurde nicht stattgegeben. In der Begründung und in den Beratungsunterlagen werden Planinhalte und Abwägungsaspekte ausführlich erläutert.

Bielefeld, im Mai 2015