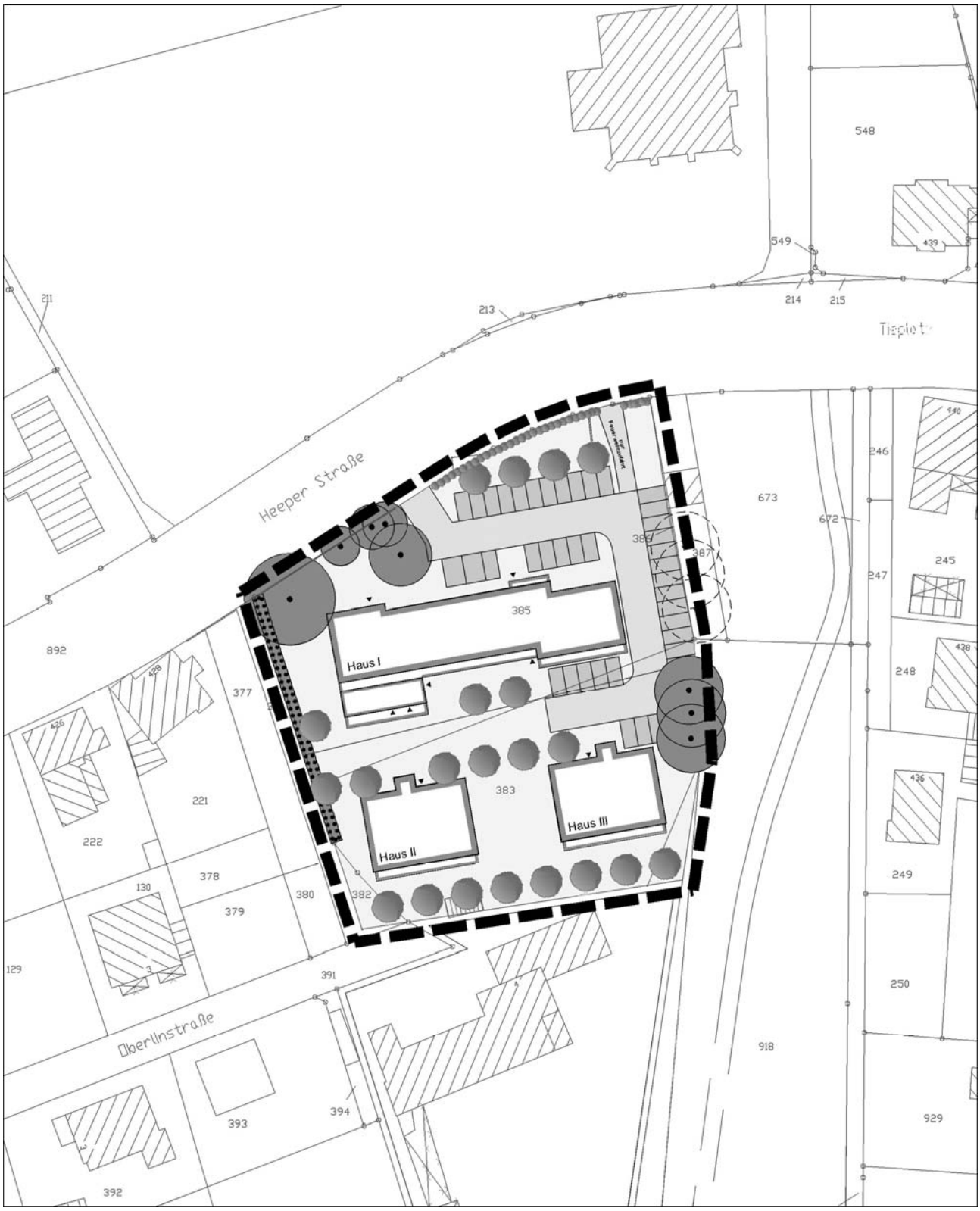
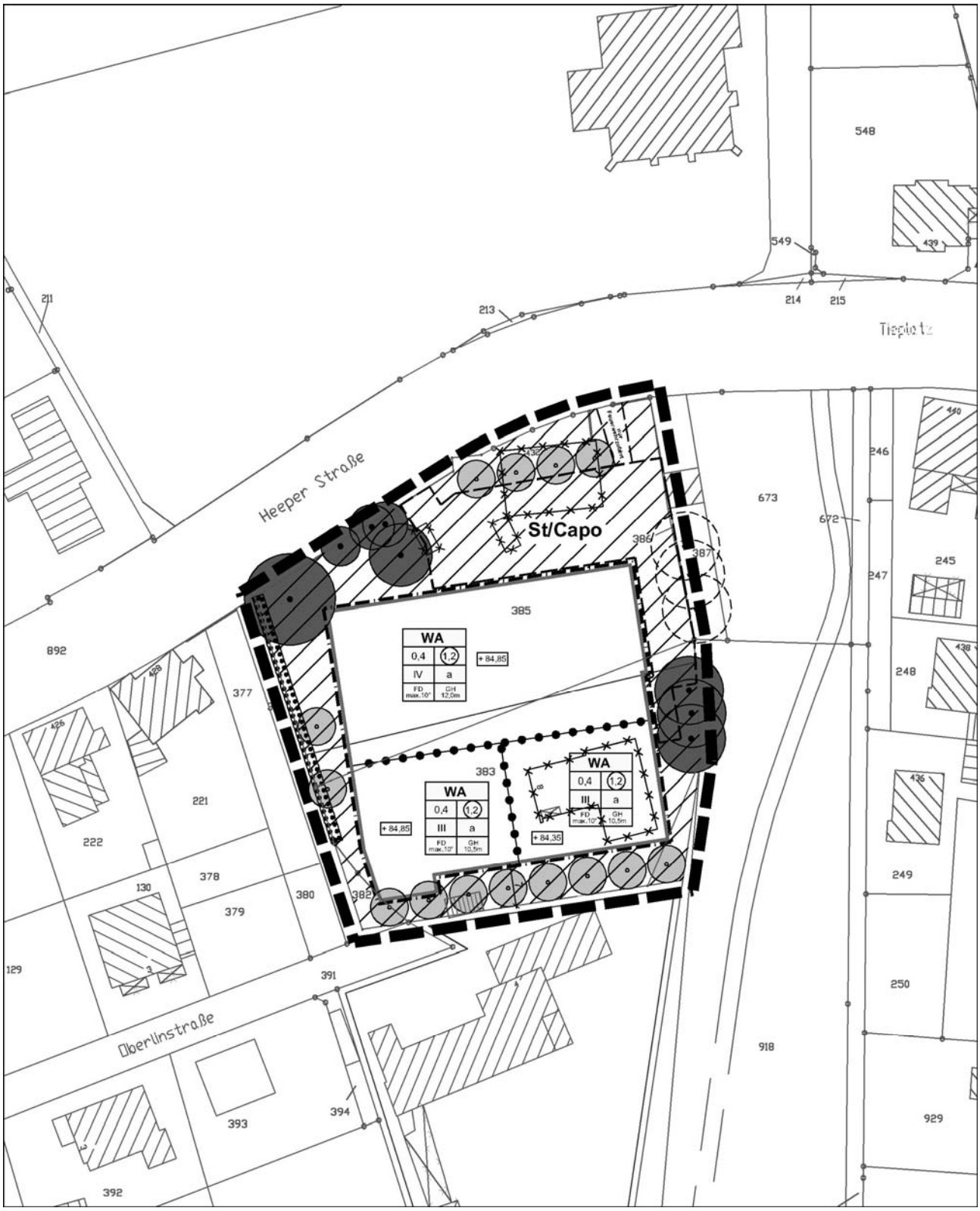
Anlage

A	**Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB** • Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan (M. 1 : 1.000) • Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan (M. 1 : 1.000)

Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan (M. 1 : 1.000)



Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan (M. 1 : 1.000)



Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Mai 2009 sind zum Bebauungsplan Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.
Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 18.05.2009 bis einschließlich 22.05.2009 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 25.05.2009 in der Aula der Hauptschule Heepen statt.

1. Historisches Ortsbild: Heeper Kirche, Alte Vogtei, altes Pfarrhaus

Es wird auf die historische Entwicklung des Ortes verwiesen und erwartet aber trotz der berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Investors eine Wertschätzung des Umfeldes. Die Flachdachbebauung wird abgelehnt und Satteldächer erwartet. Maximal werden 3 Geschosse und evtl. ein Staffelgeschoss gesehen. Das alte Pfarrhaus soll erhalten und in die Gesamtmaßnahme integriert werden.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>

Die vorliegende Planung wurde in seinen wesentlichen Grundzügen durch einen Architektenwettbewerb gefunden. Vorausgegangen war eine Städtebauliche Machbarkeitsstudie, die unter Beachtung der umliegenden Bebauung eine maximale Gebäudehöhe und Geschossigkeit definierte; diese wiederum war die Vorgabe für den Architektenwettbewerb.

Zitat aus der Wettbewerbsauslobung zu „Höhenentwicklung und Lage auf dem Grundstück“:

„Das Gelände fällt insgesamt von Westen nach Osten ab. So liegt der Fußpunkt des Gebäudes Heeper Straße 428 (im Westen) bei einer Höhe von 85,89 m ü. NN, der Fußpunkt des nächsten Gebäudes östlich des Grünzugs bei 83,93 m ü. NN. Die jeweiligen Gebäudehöhen betragen 12,62 m (Nr. 428) bzw. 13,33 m (Nr. 440) und sollen durch das geplante Bauvorhaben nicht überschritten werden. Sie bilden vielmehr das Maß für die jeweils benachbarte neue Gebäudehöhe.

Die geplante Bebauung soll sich entlang der Heeper Straße und des östlichen Grünzuges erstrecken, zum einen aus Lärmschutzgründen, zum anderen um den südwestlichen Innenhofbereich freizuhalten und die angrenzende niedergeschossige Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Dagegen wird im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes eine größere Konzentration - unter Einhaltung der städtebaulichen Kennzahlen der Baunutzungsverordnung - für städtebaulich verträglich gehalten, da hier das Kirchengebäude mit Friedhof bzw. der öffentliche Grünzug sich anschließen.

Eine maximal 4-geschossige Bebauung fügt sich aus vorgenannten Gründen städtebaulich ein und ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung bei gleichzeitigem Freihalten der Innenhoffläche mit Vernetzungen zum Grünzug. Die beabsichtigte Bebauung mit flachem / flach geneigtem Dach bleibt deutlich unterhalb der vorhandenen Baumkulisse im Norden und Osten.“

Beurteilung durch das Preisgericht:

Die Verfasser entwickeln ein differenziertes Bebauungskonzept und schaffen durch die Gliederung der Baumassen abwechslungsreiche Freiräume von hoher Aufenthaltsqualität.

„Die viergeschossige Bebauung entlang der Heeper Straße teilt sich volumenhaft durch einen Versatz als Folge des zu berücksichtigenden Baumbestandes und akzentuiert somit eine sinnfällige Führung zum Haupteingangsbereich in das kleine Quartier.

Der dort entstehende fließende Raum aufgrund des offenen Eingangsbereiches im Erdgeschoss setzt sich im Inneren fort.

Die nach Süden ausgerichtete Wegeführung verbindet das neu entstandene Quartier mit dem Kindergarten im Süden.

Die Hierarchisierung der Freiflächen ist angemessen und wohltuend aufeinander abgestimmt.

Der vorgelagerte Gartenbereich zur Wohngruppe schafft angenehme Aufenthaltsqualitäten durch seine Südwestausrichtung.

Generell ist das fußläufige Erschließungskonzept klar und übersichtlich aufgebaut. Gemeindebüro und Treffpunkt des Servicebereiches sind folgerichtig an der öffentlichen Erschließungszone orientiert. Positiv zu bewerten ist, dass alle Eigentumswohnungen nach Süden und Westen ausgerichtet sind. Die Bäder in der Wohngruppe als auch der Zimmerzuschnitt weisen jedoch funktionale Mängel auf und müssten bei einer möglichen Realisierung überarbeitet werden. Die Tiefgarage weist einen sehr hohen Verkehrsflächenanteil im Verhältnis zum angebotenen Parkraum auf. Das Raumprogramm ist bis auf wenige Ausnahmen erfüllt. Die kompakten Raumkörperfiguren lassen eine wirtschaftlich vertretbare Realisierung zu.

Insgesamt ist dieser Entwurf ein erfreulicher Beitrag zur gestellten Wettbewerbsaufgabe und von hoher Sensibilität im Umgang mit dem parkähnlichen Grundstück.

Die architektonische Aussagekraft der Baukörperfiguren zeigt das Feingefühl der Verfasser auch im Detail.“ (Zitat Ende)

Das alte Pfarrhaus hat keinen Denkmalwert; es ist aber verständlich, dass emotionale Bindungen an das Gebäude bestehen. Dies muss bei einer städtebaulichen Planung jedoch unberücksichtigt bleiben. Durch die überarbeitete Planung der Stellung der Gebäude zur Heeper Straße erhält die Alte Vogtei eine markante Position hinter dem öffentlichen Grünzug als prägender Ortsauftakt. Mit dem größeren Baumvorfeld vor dem geplanten Gebäude in direkter Verlängerung zum mit Großgrün bestandenen Park und dem gegenüberliegenden Friedhof mit dem Kirchenumfeld entsteht ein städtebaulich einprägsames Ensemble aus Kirche, Alte Vogtei und Neubau (Länge 50 m) als „Solitäre“ im Grün. Flachdächer sind in der Ortsmitte Heepen vorhanden und stellen somit keinen Fremdkörper dar, ebenso verhält es sich mit der viergeschossigen Bauweise.

Das positive Ansinnen des Bauherren, über einen Architektenwettbewerb viele Lösungen zu finden und diese von einem fachlich qualifizierten Preisgericht beurteilen zu lassen, zeugt zum einen für Sensibilität für den Ort und bringt im Ergebnis eine hochwertige Architektur, die in keiner Weise mit den „Plattenbauten der ehemaligen DDR“ vergleichbar ist.

2. Kommerzielles Interesse des Investors und finanzielle Notlage der Heeper-Kirchengemeinde

Es wird darauf hingewiesen, dass allein die kommerziellen Interessen des Investors zu dieser Lösung geführt haben. Die finanzielle Notlage der Heeper Kirchengemeinde wird zwar anerkannt, aber hier bemängelt, dass von der Verkäuferseite keine Forderungen an den Architektenwettbewerb gestellt wurden, was die Einfügung in das sensible Umfeld betrifft.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Heeper Kirchengemeinde hatte seit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Möglichkeit gehabt, das Gelände des „Pastorengartens“ zu bebauen. Bei Umsetzung dieser Planung wäre das alte Pfarrhaus abgebrochen worden. Eine Eigennutzung durch die Kirchengemeinde entfällt nun. Der Kaufpreis eines Grundstücks hängt auch von der Ausnutzbarkeit ab; in jedem Fall sollten Wohneinrichtungen geschaffen werden, die heutigen Anforderungen an eine Demenzgruppe und Servicewohnen genügen. Dies ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz nicht zu realisieren.

Ein vergleichbares Objekt mit einer wirtschaftlich tragfähigen Basis ist vom Bauherrn in Bielefeld bereits in einer fünfgeschossigen Bauweise realisiert.

Auch wenn Wirtschaftlichkeit kein vorrangiges städtebauliches Ziel sein darf, sind zeitgemäße Nutzungen und deren Ansprüche an die Umsetzung abwägungsrelevante Forderungen im Sinne der Daseinsvorsorge für bestimmte Bevölkerungsgruppen, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Unter diesem städtebaulichen Kriterium ist der Standort besonders geeignet mit kurzen Wegen zu allen Versorgungseinrichtungen.

3. „Dörflicher Charakter“

Es wird bemängelt ,

- *ein neuer Baukörper „dominiert“ das Ortsbild;*
- *Firsthöhe Satteldach und Gebäudehöhe Flachdach als Vergleich nicht zulässig;*
- *Bezeichnung „Pastorengarten“ künftig irreführend;*
- *Gefährdung des vorhandenen Baumbestandes. Hinweis auf alte Beeke im Plangebiet.*

Unter der Subsumierung des Begriffs „Dörflicher Charakter“ werden verschiedene Themen angesprochen. Der neue Baukörper „dominiert“ das Ortsbild und die Firsthöhe eines Satteldaches kann nicht mit der Gebäudehöhe eines Flachdaches verglichen werden. Der Arbeitstitel „Pastorengarten“ trifft zwar für die heutige Situation zu, die künftige Bebauung mit Erschließung, Parken usw. verdient diesen Namen nicht.

Auch wird eine Gefährdung des Baumbestandes befürchtet und der Hinweis gegeben, dass nach Aussage von Bürgern in früheren Zeiten eine Beeke über das Grundstück verlief.

Stellungnahme der Verwaltung

Heepen ist ein Bielefelder Stadtbezirk mit über 40.000 Einwohnern.

Orte dieser Größenordnung kann man städtebaulich nicht als „dörflich“ charakterisieren. Sie weisen eindeutig städtische Merkmale des Verkehrs, der Bebauung, der Versorgung usw. auf. Die geplante 3- bzw. 4-geschossige Bebauung stellt sowohl im Stadtteil Heepen als auch im Näheren zu betrachtenden Umfeld keine Dominanz dar. Der vorhandene *Baumbestand*

sowohl auf dem Grundstück als auch im direkt angrenzenden Grünzug ist nicht gefährdet und wird in einer Fachplanung für die Freianlagen von einem Landschaftsarchitektenbüro begleitet. Auch Bäume sind wichtiger Bestandteil eines Stadtbildes und tragen zur Maßstabsbildung bei.

Der Hinweis auf eine alte Beeke (mittelniederdeutsche Bezeichnung für einen Bach) auf dem Grundstück wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht bestätigt. Bekannt ist aber, dass in dem Grünzug östlich des Plangebietes ein verrohrtes Gewässer liegt. Für die Neubebauung sind Bodenuntersuchungen für die Tragfähigkeit ohnehin erforderlich und dieser Hinweis wird vorsorglich an das Fachbüro weitergegeben.

Firsthöhe von Satteldächern und Gebäudehöhen von Flachdächern sind in ihrer Wahrnehmung und städtebaulichen Wirkung sicherlich unterschiedlich zu sehen. Wie schon vom Vorsitzenden des Preisgerichts im Architekturwettbewerb, Herrn Prof. Carlo Weber ausgeführt wurde, verfügt Heepen nicht über eine homogenes Gebäude- und Dachlandschaftsbild; es ist ein insgesamt heterogenes Stadtgefüge mit verschiedensten Gebäudehöhen und unterschiedlichsten Dachformen. Das steht im Gegensatz zu vielen süddeutschen Städten, die über Jahrhunderte ein einheitliches Stadtbild gewahrt haben. Vorgaben für einen bestimmten Bau- und Dachtyp lassen sich daraus nicht ableiten, so dass die vorgeschlagene Bauform an dieser Stelle verträglich ist.

4. Verkehrliche Erschließung von der Heeper Straße mit Linksabbieger

Es wird auf die Gefahr im Kirchenbereich der Heeper Straße vom Tieplatz auskommend hingewiesen, insbesondere für den folgenden Verkehr.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Zufahrt zu dem Grundstück liegt an der Stelle, an der auch das heutige Gemeindehaus erschlossen wird und somit eine gewohnte Situation darstellt. Zusätzlich ist im weiteren Bereich zur Kreuzung eine gesonderte Feuerwehrzufahrt geplant, damit diese direkt und ohne Kurven auf das Grundstück fahren kann. Eine Erschließung von der Oberlinstraße kommt nicht in Betracht, da diese Straße zu schmal und an einem Kindergarten gelegen ist. Das neue Bauvorhaben erhält die Adresse Heeper Straße und sollte auch von dieser erschlossen werden.

5. Fundierte Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes fehlt

Es wird die Notwendigkeit des Vorhabens bezweifelt sowie die in der Vorlage aufgeführten Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Die Notwendigkeit der Nahverdichtung wird angezweifelt und auf andere Standorte verwiesen. Das öffentliche Interesse an dieser Planung wird in Frage gestellt und ausschließlich private Interessen unterstellt. Hierfür gäbe es auch aus der Rechtsprechung kein anerkennenswertes Bedürfnis für eine Planung.

Stellungnahme der Verwaltung

Das bundes- und landespolitische Ziel der Stadt der kurzen Wege wird durch die geplante Verdichtung mit einer höheren Wohnungsanzahl an diesem für Heepen zentralen Standort erreicht. Die Unterbringung einer Demenzgruppe erfordert einen Flächenbedarf im Erdgeschoss, dem dieser Planungsvorschlag gerecht wird. Da in dieser Demenzgruppe eine 24-Stunden-Betreuung erfolgt, sind in den 3 Obergeschossen barrierefreie Wohnungen vorgesehen, in der ein Wohnen möglichst ohne Umzug nach dem Bielefelder Modell möglich ist, da über einen Notschalter das Betreuungspersonal der Demenzgruppe sofort bereitsteht. Diese Rufbereitschaft in einer sonst normalen Wohnung wird immer mehr nachgefragt.

Dieses Angebot in einer gewissen Konzentration an zentraler Stelle im Stadtkern von Heepen vorzuhalten ist ein entwicklungspolitisches Ziel der Stadt Bielefeld.

Die städtebaulichen Kernzahlen für dieses Plangebiet entsprechen den normalen Werten der Baunutzungsverordnung und stellen somit keine Abweichung im Sinne einer Verdichtung dar.

6. Beeinträchtigung Schutzgüter-Denkmalpflege

Es wird auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter hingewiesen ebenso auf die Nichteinschaltung der Denkmalbehörden.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht des Denkmalschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Bebauung.

7. Ausgewiesene Fläche im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan reicht aus

Es wird ausgeführt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan nicht geändert werden muss und die angebotenen Bauflächen ausreichend sind. Das Ergebnis des Architektenwettbewerbs als Grundlage für eine Bebauungsplanänderung wird nicht anerkannt und ein Abwägungsformfehler unterstellt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die ausgewiesene Baufläche zur Heeper Straße nimmt auf die westlichen vorhandenen Bäume keine Rücksicht, ebenso die ausgewiesenen Stellplätze mit ihrer Zufahrt. Bei Umsetzung dieses Planes wäre die gesamte Baumgruppe zerstört worden.

Vorgabe für den Architektenwettbewerb war es daher, die westliche Baumgruppe auf dem Grundstück zu erhalten, was sowohl eine Veränderung der überbaubaren Flächen als auch eine andere Form der Erschließung und der Stellplätze zur Folge hat.

Die „abgetreppte“ Bauweise zur Heeper Straße aus den früheren Jahrzehnten der Planerstellung wird zudem in der städtebaulichen Raumwirkung in Frage gestellt. Für eine Neubebauung dieses Grundstücks wäre eine Bebauungsplanänderung in jedem Fall erforderlich gewesen; dieses Planergebnis unter fachlicher Bewertung in einem Architektenwettbewerb zu finden, stellt einen transparenten Vorgang dar und ermöglicht unter vielen Vorschlägen, ein für diesen Standort gutes Ergebnis zu finden.

8. Oberirdische Stellplätze statt Tiefgarage

Es wird angemerkt, dass das Wettbewerbsergebnis statt der öden Parkplätze eine Tiefgarage vorsieht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Wettbewerbsauslobung sieht von Anfang an oberirdische Stellplätze vor; im Kolloquium des Verfahrens wurde dann den Teilnehmern angeboten, für die Eigentumswohnungen auch eine Tiefgarage als Angebot machen zu können.

Die Preisträgerarbeit sah ausschließlich eine Tiefgarage vor, die zudem noch durch die vorhandene Baumgruppe als Erschließung führte. Der sehr hohe Verkehrsflächenanteil der Tiefgarage wurde auch vom Preisgericht bemängelt.

Die jetzt gefundene Lösung weist alle notwendigen Stellplätze in einer verträglichen oberirdischen Form aus, wobei die Fahrgassen gleichzeitig die Flächen für die Feuerwehreinfahrt sind und die Erschließungsfunktion für die hinteren Gebäude übernehmen.

9. Abrücken von der Heeper Straße

Es wird auf das deutliche Abrücken vom Wettbewerbsergebnis verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Wettbewerbsergebnis sieht für die im Erdgeschoss vorgesehene Demenzgruppe einen eingeschossigen Anbau an das Hauptgebäude vor. Nur dadurch war es möglich, einen erdgeschossigen Durchgang vom Hauptgebäude der Heeper Straße zu erreichen; die Obergeschosse waren immer als durchgehende Baukörper geplant. Die insgesamte Reduzierung der Wohneinheiten ergab das vorliegende Baukonzept. Im Preisgericht des Wettbewerbs wurde bereits auf die funktionalen Mängel der Grundrisse verwiesen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Stellung des Hauptbaukörpers zur Heeper Straße mit der Demenzgruppe im Erdgeschoss neu konzipiert und als Gebäude mit leichtem Versatz hinter die vorhandene Baumgruppe platziert. Dadurch rückt der Baukörper im östlichen Teil zwar weiter von der Straße ab, ermöglicht aber gleichzeitig durch das Anpflanzen neuer, großer Bäume einen grünräumlichen Zusammenhang mit Friedhof, Kirchenumfeld und öffentlichen Grünzug.

10. Raumwirksame Höhe zur Heeper Straße

In einer Computeranimation wird von Seiten der Kritiker der Planung dargestellt, wie sich die Höhenentwicklung zur Heeper Straße zeigen soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Was die reine Darstellung der Höhenentwicklung anbelangt, zeigt die Grafik, dass die Gesamtgebäudehöhe unter den beiden Nachbargebäuden bleibt.

Nicht richtig dargestellt ist jedoch die Flucht der Gebäude zur Heeper Straße; das geplante Gebäude steht ca. 30 Meter von der Straße entfernt hinter einer hohen Baumgruppe, so dass städtebaulich – räumlich eine ganz andere Straßenwirkung entsteht.

11. Abwehranspruch im Sinne einer Gebietserhaltung für die Alte Vogtei

Hier wird ausgeführt, dass die 4-Geschossigkeit bezogen auf den Nahbereich mit dem Gebietscharakter des festgesetzten Baugebietes nicht erreichbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine direkte und unmittelbare Nachbarschaft der Alten Vogtei und des geplanten Gebäudes besteht nicht; zwischen beiden Gebäuden liegt ein ca. 40 m breiter öffentlicher Grünzug mit großem Baumbestand, der durch das Zurücksetzen der Neubebauung von ca. 30 Metern von der Heeper Straße noch weiter in seinen Auswirkungen minimiert wird.

12. Keine belastbare Abwägung

Im Resultat der vorgebrachten Bedenken wird eine belastbare Abwägung in Frage gestellt und eine erneute Bürgerbeteiligung gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die zuvor gegebenen Antworten auf die vorgebrachten Bedenken und Anregungen machten deutlich, dass eine Abwägung der Belange sehr wohl möglich ist. Es wäre für das Stadtbild von Bielefeld wünschenswert, wenn möglichst viele Bauvorhaben ihre städtebauliche und architektonische Qualität über Architektenwettbewerbe finden würde.

Eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung ist im weiteren Verfahren der öffentlichen Auslegung ohnehin vorgeschrieben.

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ berücksichtigt worden.

Bauamt, 02.06.2009, 3208
600.12

Vermerk

über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ am 25.05.2009 in der Hauptschule Heepen, Beckerstraße 9/11

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.12 Uhr

Teilnehmer:

Herr Rüther,	Bezirksvorsteher
Herr Drees	Büro Drees Huesmann Planer
Herr Fidler	600.52
Herr Pfeiffer	600.12

ca. 55 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Rüther eröffnet den Unterrichtungs- und Erörterungstermin, er erläutert den Ablauf, stellt Herrn Drees sowie die anwesenden Vertreter der Verwaltung vor. Er weist auf die Möglichkeit hin, sich bis einschließlich 05.06.2009 zu der Planung äußern können.

Herr Fidler erklärt, dass für das Bebauungsplanverfahren im Dreiecksverhältnis das Planungsbüro Drees Huesmann beauftragt wurde. Er beschreibt den Umgang mit Anregungen zum derzeitigen Verfahrensstand und weist auf die im weiteren Bauleitplanverfahren stattfindende Offenlage des Entwurfs hin.

Herr Drees trägt unter Nutzung der an eine Leinwand projizierten Pläne und Ansichten zum Bebauungsplan und Wettbewerb vor. Zunächst erläutert er den 1. Preis des durchgeführten Architektenwettbewerbes. Weiterhin erläutert er die Vorgaben für den Wettbewerb.
Herr Drees zeigt den Gestaltungsplan des Bebauungsplanvorentwurfes mit dem gegenüber dem Wettbewerbsgewinner reduzierten Raumangebot. Des Weiteren erläutert er die Erschließung und die Lage der Fahrzeugstellplätze und zeigt den derzeitigen Stand des Nutzungsplanes und erklärt dessen Festsetzungen. Hierbei zeigt er auch die aktuellen Ansichten des geplanten Gebäudes an der Heeper Straße mit tatsächlich vorhandenen Bäumen.

Zur der Planung werden die nachstehend aufgeführten Fragen und Anregungen vorgebracht.

– Ein Bürger überreicht die von ihm gesammelten Unterschriften. Hiernach haben 488 mündige Heeper Bürger dafür unterschrieben, dass das alte Pfarrhaus gerettet und keine Flachdachbebauung im Pastorengarten errichtet wird. Er führt aus, dass er über das Vorgehen verbittert und enttäuscht sei. Er bittet die Bedenken ernst zu nehmen und fordert ein Mitspracherecht für mündige Bürger ein.
  Herr Rüther entgegnet, dass das der Zweck der heutigen Veranstaltung ist.

– Von einer Bürgerin werden die Argumente vorgetragen, die im Schreiben von Frau Lagemann und Frau Hansing niedergelegt sind. Das Schreiben wird als Anlage diesem Vermerk beigefügt. Im Wesentlichen hat das Schreiben folgenden Inhalt:

Zur Erhaltung des Restes des historischen Ortsbildes mit der Heeper Kirche, der alten Vogtei und des alten erhaltenswerten Pfarrhauses wird vom Investor und Bauherrn eine Berücksichtigung des Umfeldes neben seinen wirtschaftlichen Interessen gefordert. Das soll z.B. durch die Reduzierung der Gesamthöhe des Hauptgebäudes an der Heeper Straße auf max. 3 Geschosse sowie die Errichtung von Satteldächern sowie die Erhaltung und die Integration des alten Pfarrhauses geschehen.

– Von einem Bürger wird darauf hingewiesen, dass der nunmehr vorgelegte Planentwurf deutlich von der bisherigen Wettbewerbsplanung abweicht. Der Wettbewerbsgewinner sah einen zu großen Baukörper an dieser Stelle vor. Es wird nach dem Verhältnis zwischen der Anzahl der Eigentumswohnungen und den Wohneinheiten vorn an der Heeper Straße gefragt. Weiterhin wird nach der räumlichen Unterbringung der Kindergartengruppe in den neu zu errichtenden Gebäuden gefragt und begrüßt, dass die verkehrliche Erschließung nicht mehr über die Oberlinstraße vorgesehen ist. Weiterhin wird nach der so genannten Nebenerschließung gefragt und Probleme für die Linksabbieger gesehen, die auf das Gelände einbiegen wollen. Auch dieser Bürger bedauert den Verkauf des Pfarrhauses.
  Herr Fidler erläutert die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten sowie die Plätze für Demenzerkrankte und die Anzahl der Eigentumswohnungen. Im östlichen Bereich des Erdgeschosses werden die Voraussetzungen für eine Kindergartengruppe geschaffen. Bezüglich der Nebenerschließung führt er aus, dass für Fußgänger weitere Aus- und Durchgänge zu schaffen sind, eine exakte Planung liegt noch nicht vor. Die Linksabbiegeproblematik wurde mit dem Amt für Verkehr geprüft und ist in der vorliegenden Form praktikabel.

– Ein weiterer Bürger äußert sein völliges Unverständnis über diese Planung. Verdächtigt sei, dass Bäume das Haus verdecken sollen. Er kritisiert, dass das durchgeführte Wettbewerbsverfahren eine optimale Lösung suggeriere, jedoch die Vorgaben des Wettbewerbes lassen vergleichende Beispiele z. B. mit einer Satteldachbebauung nicht zu. Weiterhin erläutert er, dass Satteldächer nicht dazu führen, dass Wohnungen im Obergeschoss nicht vermietbar sind. Er kritisiert, dass das jetzt vorgelegte Konzept so gut wie nichts mit dem Wettbewerbsergebnis zu tun habe. Das Wettbewerbsergebnis sah noch eine Straßenrandbebauung vor. Er fordert daher die Bezirksvertretung auf, den Entwurf des Bebauungsplanes abzulehnen.

– Herr Fidler erläutert auf entsprechende Nachfrage, dass grundsätzlich keine Angaben zu eigentumsrechtlichen Verhältnissen gemacht werden. In der Regel halten sich Investoren jedoch eine Option für den Fall offen, dass die angestrebte Planung nicht erreicht wird. Auf weitere Nachfrage erläutert, was der neue Bebauungsplan an dieser Stelle für zulässig und nicht zulässig erklärt.

– Von einem weiteren Bürger wird der Unwille gegen diese „Trutzburgbebauung“ geäußert. Der neue Entwurf tritt teilweise von der Heeper Straße mit dem Baukörper zurück. Die Viergeschossigbebauung erschlägt Heepen, die vorhandenen Bäume bilden im Winter keinen Sichtschutz. Er fordert eine für Heepen vertretbare Lösung zu finden, z.B. durch die Ausbildung eines Staffelgeschosses oder den Versatz des Gebäudes. Er sieht hierin eine architektonische Aufgabe.

– Ein Bürger macht deutlich, dass die Planung so von den Heeper Bürgern nicht gewollt sei. Hier sei der der dörfliche Charakter Heepens zu wahren, dieser sei auch für spätere Generationen zu erhalten.

– Von einer Bürgerin wird darauf hingewiesen, dass an dieser Stelle alte Bausubstanz zerstört wird. Eine viergeschossige Bebauung sei nur in Heepen möglich.

– Ein Bürger führt aus, dass er sich nicht gegen ein Haus für ältere Menschen wendet. Er währt sich jedoch gegen ein Flachdach und wünscht sich den Erhalt des alten Pfarrhauses.

– Ein Bürger erläutert, dass ein Flachdach in Heepen an dieser Stelle als Fremdkörper wirke. Weiterhin kritisiert er die Namensgebung im Pastorengarten. Dieser Name suggeriere einen Garten, jedoch bilde die Gebäudeanordnung hier eher einen Gefängnishof aus.
  Herr Drees legt dar, dass Flachdachbebauung in Heepen bereits vorhanden ist. Weiterhin weist er auf die qualifizierte Besetzung des Preisgerichts hin. Das Preisgericht hatte keine Probleme mit einer Flachdachbebauung. Bezüglich der Darstellung der vorhandenen Bäume weist er darauf hin, dass immer Kritik geäußert wird, mit und ohne Darstellung der Bäume in Ansichten. Der Ausschluss von Satteldächern war keine Wettbewerbsvorgabe. Das Wettbewerbsergebnis sah ein Gebäude an der Heeper Straße vor, dieses war nur im Erdgeschoss geöffnet, es handelte sich um einen Baukörper. Weiterhin verweist er auf Beispiele der Stadt Leipzig, die bewusst auf den Spannungsbogen zwischen alter und neuer Architektur in der Innenstadt setze. In Bielefeld wurde vom gleichen Investor ein fünfgeschossiges Gebäude an der Cansteinstraße errichtet. Die Aussage, dass Heepen im Zentrum ein Dorf sei, sei zumindest diskussionswürdig. Die Überarbei-

tung eines Wettbewerbsergebnisses im weiteren Bauleitplanverfahren ist durchaus üblich.

- Ein Bürger äußert Kritik an die Durchführung des Wettbewerbs; so soll zunächst ein anderer Entwurf als 1. Preisträger vorgesehen sein, der jedoch Intervention des Vertreters der Diakonie, welcher gerade Wände im Dachgeschoss haben wollte, gegen den dann getroffenen 1. Preisträger ausgetauscht wurde.

- Es wird kritisiert, dass die Stimme des Preisgerichts gegen die breite Meinung der Heeper Bürger steht. Herr Fidler legt dar, dass die max. Gebäudehöhe vorgegeben sei, im Wettbewerb jedoch nicht die Viergeschossigkeit. Die Umgebungsbebauung sei deutlich höher und wird nicht überschritten. Daraufhin wird von einer Bürgerin darauf hingewiesen, dass Gebäude mit Flach- und Satteldach höhenmäßig wegen der unterschiedlichen Wirkungen nicht zu vergleichen seien.

- Von einer Bürgerin wird darauf hingewiesen, dass an dieser Stelle keine Folklore gefordert wird; sie befürchtet einen demokratischen Mehrheitsbeschluss, der die Interessen der Bürger durch den Rost fallen lässt.

- Von einem Bürger wird die Architektur mit einem Plattenbau verglichen.

- Von einer Bürgerin wird dargelegt, dass von ihr Wohnungen mit Schrägen unter einem Dach vermietet werden können. Die Kastenform der hier vorgesehenen Gebäude wird abgelehnt. Auf die Anmerkung des Herrn Rüther, dass es Befürworter wird diese Art der Bebauung gibt, führt sie aus, dass diese Leute auch eine andere Planung akzeptiert hätten, wenn man ihnen diese vorgelegt hätte.

Nach dem keine weiteren Wortmeldungen mehr erhoben werden, weist Herr Fidler auf die mögliche Beratung des Bebauungsplanentwurfes nach den Sommerferien und die anschließende Entwurfsoffenlage hin und Herr Rüther schließt die Veranstaltung.

I.A.

Pfeiffer