

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	15.04.2010	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	27.04.2010	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung und Erweiterung des östlichen Teiles des Bebauungsplanes Nr. III/HE/1.2 "Ortsmitte" - neue Bezeichnung Bebauungsplan Nr. III/H 20 "Ortskern Heepen-Erweiterung" -, Bestandsaufnahme und -analyse im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, hier: weiteres Vorgehen**

#### **Stadtbezirk Heepen**

- **Beschluss über die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches**
- **Beschluss zum weiteren Vorgehen**

### Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens: BV Heepen 03.12.2009, Rat 17.12.2009, Drucksache Nr. 0082/2009-2014

### Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen-Erweiterung“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2009 im Bereich der Alten Vogtei am Tieplatz um die Flurstücke 245, 410 und 411 in Flur 3 der Gemarkung Heepen erweitert. Für die genaue Abgrenzung des Bebauungsplan-Gebietes ist die im Abgrenzungsplan im Maßstab 1 : 1.000 eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich. Der Beschluss zur Erweiterung des Plangebietes ist öffentlich bekannt zu machen.
2. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Den Schlussfolgerungen der Analyse und dem Planungsvorschlag, die Planungsphilosophie des alten Bebauungsplanes aufzugeben und eine bestandsorientierte, behutsame Weiterentwicklung im Ortskern Heepen anzustreben, wird zugestimmt.
3. Auf Grundlage des Beschlusses zu 1 + 2 sind die grundlegenden Planinhalte und Festsetzungen als Vorentwurf auszuarbeiten.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Ausgangslage:

Der Ortskern Heepen, das Schulzentrum und die im Westen anschließenden Wohngebiete sind Ende der 1970er Jahren großräumig durch den Bebauungsplan Nr. III/HE/1.2 „Ortsmitte“ der Stadt Bielefeld überplant worden (Satzungsbeschluss 28.11.1980). Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die Ortsmitte Heepen wurde zusammenfassend eine Weiterentwicklung der Ortsmitte in Richtung eines zunehmend verdichteten kleinstädtischen Zentrums angestrebt.

Durch den Bau der L 787n - Ortsumgehung Heepen - eröffneten sich Chancen für die Verkehrsberuhigung und für die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes im Ortsmittelpunkt. Aus diesem Grund wurde 1995/1996 ein städtebaulicher Rahmenplan durch das Büro Dr. Pesch & Partner erstellt. In diesem Rahmenplan wurden u.a. die verkehrlichen Fragen, die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die weitere bauliche Entwicklung in der Ortsmitte Heepen untersucht.

Der Rahmenplan hat bereits damals aufgezeigt, dass die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. III/HE/1.2 zunehmend zu hinterfragen sind. In den letzten Jahren wurden daher eine Reihe von einzelnen Bauvorhaben im Rahmen von Einzelfallbeurteilungen und Befreiungen von dem alten Bebauungsplan zugelassen.

Auch im öffentlichen Raum wurde Handlungsbedarf zur Aufwertung des Ortskernes gesehen. Auf der Grundlage der Ziele der Rahmenplanung wurde am 25.09.1997 die förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet beschlossen. Die Sanierungssatzung ist am 09.04.1998 in Kraft getreten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen konnten insbesondere im öffentlichen Raum (Straßen, Plätze, Grünflächen, Spielplätze) umgesetzt werden. Die Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind, soweit möglich, umgesetzt worden. Die Umsetzung der Maßnahmen auf den privaten Flächen war abhängig von der Bereitschaft der Eigentümer, die notwendigen Flächen abzugeben bzw. zu entwickeln. Die Inhalte der Rahmenplanung und der Sanierungssatzung sollen nunmehr überprüft, und soweit aus heutiger Sicht noch gültig, in den Bebauungsplan übernommen werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann die Sanierungssatzung aufgehoben werden.

Nach den Beratungen in der Bezirksvertretung Heepen am 03.12.2009 und im Rat der Stadt Bielefeld am 17.12.2009 wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. III/HE/1.2 im Ortskern angesichts der Entwicklung der Ortsmitte Heepen in den letzten 30 Jahren und der deutlich erkennbaren Handlungserfordernisse in der Ortsmitte im Teilbereich zwischen

- der Altenhagener Straße im Norden und der Alten Vogtei am Tieplatz im Nordwesten,
- der Bischof-Meinwerk-Straße sowie der Salzufler Straße im Osten,
- der südöstl. Grenze der Flurstücke 477 und 474 und
- der Hillegosser Straße einschließlich ihrer westlichen Bauzeile nördlich des Alten Postweges

vollständig zu überarbeiten, im Osten zu erweitern und neu aufzustellen. Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von rund 11 ha. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Ortsmitte Heepen mit ihren zentralen Funktionen angemessen weiter entwickeln zu können.

Zu 1.

Das denkmalgeschützte Gebäude der Alten Vogtei am Tieplatz wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2008/2009 (Junker + Kruse, Dr. Acocella) aufgrund der dort

untergebrachten gemischten und teilweise öffentlichen Nutzungen (Bücherei) mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Es wird vorgeschlagen, die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 hier entsprechend an die Grenzziehung des zentralen Versorgungsbereiches anzupassen und den Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2009 im Bereich der Alten Vogtei um die Flurstücke 245, 410 und 411 in Flur 3 der Gemarkung Heepen zu erweitern. Für die genaue Abgrenzung des Bebauungsplan-Gebietes ist die im Abgrenzungsplan im Maßstab 1 : 1.000 eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.

Dies ist öffentlich bekanntzumachen.

Zu 2.

Die in der Anlage beigefügten Unterlagen über die aktuelle Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse zeigen deutlich, dass ein Erfordernis zur Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. III/HE/1.2 im Ortskern Heepen besteht.

In diesem Bebauungsplan Nr. III/HE/1.2 wurden im Ortskern im Bereich Salzufler Straße und Hillegosser Straße insbesondere Kerngebiete festgesetzt. In erheblichem Umfang wurde in diesen Baugebieten eine zwingend dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgegeben. Insbesondere die damalige kleinteilige Bebauung an der Salzufler Straße wurde so mit einer deutlich veränderten städtebaulichen Zielsetzung überplant. Im Ergebnis haben unmaßstäbliche Neubauten die historische Bausubstanz und die städtebauliche Struktur des Ortskernes teilweise erheblich überformt. Gleichwohl ist festzuhalten, dass das Plankonzept nur in Teilabschnitten umgesetzt worden ist. Beispielhaft belegt der Abschnitt Salzufler Straße Nr. 20 bis Nr. 34 diese bruchstückhafte Ortsentwicklung: Beidseits des dreigeschossigen, großvolumigen Gebäudes Nr. 24/26 gemäß Bebauungsplan besteht weiterhin dauerhaft die i.W. zweigeschossige kleinteilige historische Baustruktur (teilweise modernisiert). Der Maßstabssprung und die nördliche Brandwand des Gebäudes Nr. 24/26 sind städtebaulich sehr negativ zu bewerten.

Der behutsame Straßenausbau der Salzufler Straße hat die kleinstrukturierte Bebauung aufgegriffen und qualitativ weiterentwickelt. Planungsbedarf besteht heute insbesondere für den Bereich um das Bezirksamt und um das alte Depenbrock'sche Haus bis zur Grünfläche Heinrich-Mügge-Weg und bis zur Bischof-Meinwerk-Straße sowie auf dem zwischenzeitlich geräumten Eckgrundstück Salzufler Straße / Hassebrock.

Die Bebauung an der Hillegosser Straße ist dagegen durch Wohn- und Geschäftshäuser in größerem Maßstab mit drei Vollgeschossen gekennzeichnet, gleichwohl sind auch hier einige historische Gebäude und Straßenkanten wie die zurückgesetzte Hofstelle (Hillegosser Straße Nr. 20) und die Kirche zu berücksichtigen. Der Leerstand in dem großen Gebäudekomplex Ecke Hillegosser Straße / Hassebrock mit einhergehenden Defiziten im halböffentlichen Raum zeigt deutlich die Anfälligkeit dieser nicht maßstabsgerechten Bebauung bei Nutzungsproblemen und Gestaltungsmängeln. Im Norden Richtung Tieplatz und im Westen der Hillegosser Straße sind die Wohn- und Geschäftshäuser im alten Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet überplant, hier wird entsprechend der ausgeübten Nutzung und der Aussagen im Einzelhandelskonzept die Festsetzung eines Kern- bzw. Mischgebietes für sinnvoller gehalten.

In rückwärtiger Lage der Geschäftshäuser an Salzufler Straße und Hillegosser Straße wurden größere öffentliche und private Stellplatz-Sammelanlagen sowie öffentliche Straßen und Wege festgesetzt. Die Stellplatzanlagen sind ebenfalls nur zu einem Teil plangemäß errichtet worden, öffentliche Wegeverbindungen konnten bis heute nicht umgesetzt werden.

Zusammenfassend bestätigen Bestandsaufnahme und Analyse das grundlegende Planungserfordernis für den Ortskern Heepen. Als Schlussfolgerung wird dargelegt, dass die Planungsphilosophie des alten Bebauungsplanes aus heutiger Sicht in realistischer Zeit nicht mehr insgesamt umgesetzt werden könne und dass diese heute tatsächlich auch nicht mehr in jeder Hinsicht städtebaulich wünschenswert sei. Die früheren z.T. großmaßstäbigen

Planungsziele sollten daher aufgegeben und durch eine bestandsorientierte und behutsame Weiterentwicklung im Ortskern Heepen ersetzt werden.

Der Überprüfung der Flächen südlich des Hassebrock hat gezeigt, dass dort erhebliche städtebauliche Mängel, die auch auf die Gesamtsituation in der Ortsmitte durchgreifen, bestehen und dass hier Folgenutzungen kurz- bis mittelfristig städtebaulich verträglich auch im Rahmen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld 2008/2009 geordnet werden müssen. Die Einbeziehung der Flächen in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist sinnvoll, eine Steuerung über den § 34 BauGB reicht nicht aus.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat die Qualitäten, aber auch die funktionalen Mängel in der Ortsmitte Heepen aufgezeigt. Die Lebensmittelmärkte im Nordosten bilden einen abgesetzten Standort mit geringen Synergien für das eigentliche Zentrum Salzufler Straße / Hillegosser Straße. Die teilweise ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes im westlichen Teil des Zentrums reicht nicht aus, um die langfristige Entwicklung sicherzustellen. Vorgeschlagen werden daher im Konzept insbesondere die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und die städtebauliche Verknüpfung und Stärkung der Synergien zwischen den Polen als stadtentwicklungspolitisches Ziel. Dieses soll durch die Neuausweisung von Bauflächen hinter dem Amtsgebäude entsprechend der Ziele der Rahmenplanung bzw. der Sanierungssatzung erreicht werden.

Zu 3.

Gemäß Beratungsergebnis zu Punkt 1 soll nunmehr ein erster Vorentwurf für den neu aufzustellenden Bebauungsplan mit grundlegenden Festsetzungen erarbeitet werden. Die aktuellen Bauabsichten fügen sich teilweise noch in den Bestand bzw. in die unter Punkt 1 formulierten Planungsziele ein, überschreiten teilweise aber auch den Bestand z.B. in Bauhöhe, Bauvolumina und Gestaltung. Die Anfragen sind auf Grundlage der Aussagen zum Beschlussvorschlag 1 zu prüfen und zu bewerten.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

### **Anlage A:**

Bebauungsplan Nr. III/H 20, „Ortskern Heepen - Erweiterung“, hier: Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse:

- Übersichtspläne,
- Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, Erläuterungsbericht