

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	15.09.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	27.09.2011	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H20 "Ortskern Heepen-Erweiterung" und 214. Änderung des Flächennutzungsplanes "Zentrum Heepen". Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen südlich des Tieplatzes und südlich der Altenhagener Straße entlang der Straßen Bischof-Meinwerk-Straße, Salzufler Straße, Hassebrock und Hillegosser Straße.**

- Entwurfsbeschluss zur 214. Änderung des Flächennutzungsplanes "Zentrum Heepen"
- Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/H 20 "Ortskern Heepen - Erweiterung"

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

Aufstellungsbeschluss:

BV Heepen 03.12.2009 TOP 8, Rat 17.12.2009 TOP 18, Drucksachen-Nr. 0082/2009-2014

Beschluss über die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches und Beschluss zum weiteren Vorgehen:

BV Heepen 15.04.2010 TOP 6, Stadtentwicklungsausschuss 27.04.2010 TOP 15, Drucksachen-Nr. 0721/2009-2014

Beschluss zur 214. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zentrum Heepen“ sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen:

BV Heepen 08.09.2010 TOP 8, Stadtentwicklungsausschuss 14.09.2010 TOP 18.1, Drucksachen-Nr. 1268/2009-2014

### Beschlussvorschlag:

1. Die 214. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zentrum Heepen“ wird mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen – Erweiterung“ wird mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf der 214. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 sind öffentlich auszulegen. Die Offenlegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Parallel hierzu sind die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB zu beteiligen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Bedarf an Einrichtungen sozialer sowie technischer Infrastruktur wird sich durch die bestandsorientierte Überplanung des Ortskerns nicht maßgeblich verändern. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Stadt Bielefeld durch die bestandsorientierte Überplanung keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Kosten für den Grunderwerb sowie für die Herstellung der fußläufigen Verbindungen können ggf. langfristig anfallen. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Wegeverbindungen sind jedoch, teilweise umfassender, bereits im Ursprungsplan enthalten gewesen.

Auf den Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Umgestaltung öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen mit der entsprechenden Zweckbindungsfrist wird nochmals hingewiesen (siehe auch Anlage D, Begründung zum Bebauungsplans, Kapitel 5.2). Sofern die Stadt Bielefeld die Nutzung genannter öffentlicher Grün- bzw. Verkehrsflächen während der Zweckbindungsfrist aufgibt oder ändert, ist dies der Bewilligungsbehörde anzuzeigen. Ggf. sind die Fördermittel ganz oder anteilig zu Lasten des Vorhabenträgers für künftige Bauvorhaben - entsprechend der noch nicht abgelaufenen Zweckbindungsfrist – zurückzuerstatten.

Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 37.500 € inkl. Umweltbericht für den Bebauungsplan und zuzüglich notwendiger Fachgutachten werden durch die Stadt Bielefeld übernommen. Die Kosten für die Umweltprüfung zur 214. Änderung des Flächennutzungsplanes, deren Geltungsbereich über den des Bebauungsplanes hinausreicht, belaufen sich auf knapp 2.150 € und werden ebenfalls durch die Stadt Bielefeld übernommen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch das Stadtplanungsbüro Tischmann/ Schrooten aus Rheda-Wiedenbrück mit fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Die Zusammenstellung der notwendigen Unterlagen zu den verschiedenen Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ebenfalls von dem Stadtplanungsbüro Tischmann/Schrooten übernommen.

Weitere Kosten für die Stadt Bielefeld sind nach derzeitigem Sachstand nicht erkennbar.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag**

Zu 1)

Ziel der 214. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 die Planungsgrundlagen für eine angemessene Weiterentwicklung der Ortsmitte Heepen mit ihren zentralen Funktionen zu schaffen und die Art der Bodennutzung an die heutigen Gegebenheiten anzupassen. Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes spiegeln noch die städtebaulichen Zielsetzungen bzw. die reale Art der Bodennutzung der 1970er Jahre wider und entsprechen im engeren Ortskernbereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/H/1.2 „Ortsmitte“.

Die zeichnerischen Darstellungen der 214. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zum Entwurfsbeschluss gemäß der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung überprüft und soweit erforderlich angepasst.

Zu 2)

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Weiterentwicklung als Ortskern und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebietes getroffen werden. Der Ortskern soll hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung behutsam und bestandsorientiert im Sinne der städtebaulichen Rahmenplanung aus den 1990er Jahren fortentwickelt werden. Die Versorgungsfunktion der Ortsmitte soll auch im Sinne

des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld gestärkt und weiterentwickelt werden.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden zum Entwurfsbeschluss überprüft, die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden berücksichtigt und soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Ebenso wurden die Ergebnisse der Fachgutachten, d.h. die artenschutzrechtliche Prüfung sowie das ergänzende schalltechnische Gutachten beachtet. Der Vorentwurf der Plankarte des Bebauungsplanes wurde konkretisiert und nunmehr soweit erforderlich angepasst. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Entwurf wurden erarbeitet und der Umweltbericht fortgeführt.

Zu 3)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB soll durchgeführt werden. Weiterhin soll die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

<b>A</b>	<p><b>214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“ Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“</b> Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Planungsstand: Entwurf September 2011</p>
<b>B</b>	<p><b>214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“</b> - Entwurf - Begründung</p> <p>Planungsstand: Entwurf September 2011</p>
<b>C</b>	<p><b>214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“</b> - Umweltbericht</p> <p>Planungsstand: Entwurf September 2011</p>
<b>D</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“</b> - Übersichtspläne, Entwurf – Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen - Begründung</p> <p>Planungsstand: Entwurf September 2011</p>
<b>E</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“</b> - Umweltbericht</p> <p>Planungsstand: Entwurf September 2011</p>