

Anlage

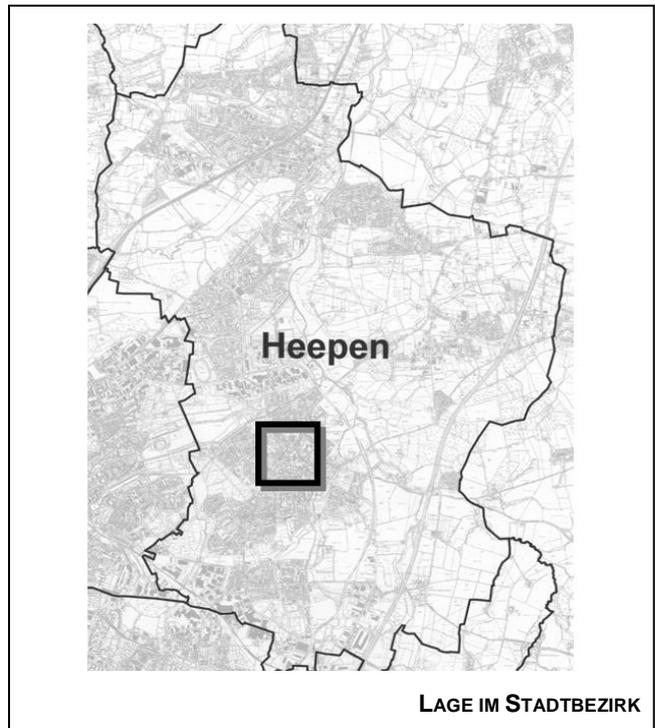
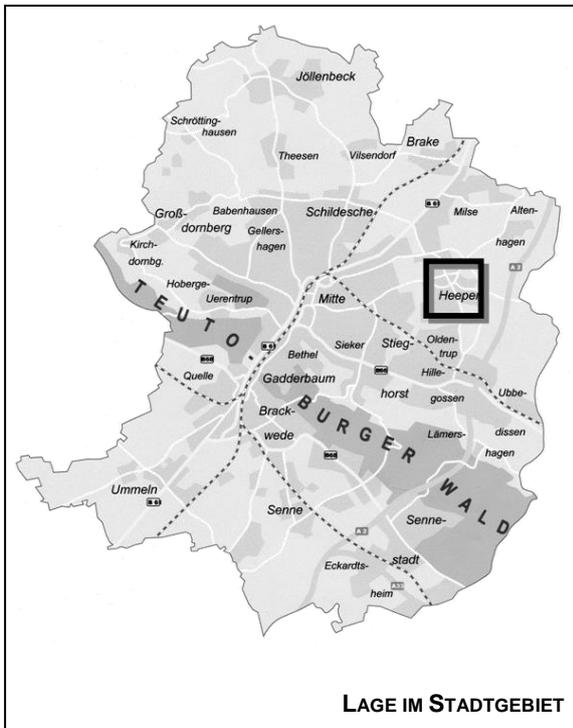
B	214. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Zentrum Heepen“ <ul style="list-style-type: none">- Entwurf- Begründung
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

214. Flächennutzungsplan- Änderung „Zentrum Heepen“

Verfahrensstand: Erneuter Entwurfsbeschluss



Begründung zur 214. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen im Bereich des Ortskerns Heepen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die die Neuordnung der derzeitigen Darstellungen von „Wohnbauflächen“, „Gemischte Bauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“, „Gemeinbedarfsflächen“ und „Grünflächen“ zum Gegenstand hat.

Sie soll als 214. Änderung „Zentrum Heepen“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H/20 „Ortskern Heepen“ durchgeführt werden.

Planungsanlass und Planungsziel

Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes spiegeln die städtebaulichen Zielsetzungen bzw. die reale Art der Bodennutzung der 1970er Jahre wieder und entsprechen im engeren Ortskernbereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/H/1.2 „Ortsmitte“. Im Rahmen der Verkehrsberuhigung des Ortskerns wurde 1995/96 eine städtebauliche Rahmenplanung mit geänderten Zielvorgaben für die weitere Entwicklung der Ortsmitte Heepen erarbeitet. Durch diese Konzeption wurde bereits deutlich, dass die Planungsziele des Bebauungsplanes zu hinterfragen sind.

In den vergangenen Jahren wurden Bauvorhaben im Bereich der Ortsmitte Heepen vermehrt auf der Basis von Einzelfallentscheidungen bzw. Befreiungen bewertet, da der Bebauungsplan schon seit Längerem keine sachgerechte Beurteilungsgrundlage mehr bietet.

Am 10. September 2009 hat der Rat der Stadt Bielefeld das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Mit Beschluss des Rates dient es als Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben beziehungsweise zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen dieses Konzeptes wurde auch für die Ortsmitte Heepen ein zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Die im Flächennutzungsplan neu darzustellende Art der Bodennutzung berücksichtigt diesen zentralen Versorgungsbereich.

Im Bereich zwischen Bischof-Meinwerk-Straße, Altenhagener Straße, Amtmann-Bullrich-Straße und Fehringshof sowie südlich der Straße Am Homersen soll der Flächennutzungsplan an die reale Art der Bodennutzung bzw. an die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/H/13.2-1 und III/H/13.4 angepasst werden.

Die Freifläche der Jahnwiese einschließlich des vorhandenen Spielplatzes östlich der Amtmann-Bullrich-Straße soll künftig überwiegend als Grünfläche dargestellt werden. Damit wird das langfristige städtebauliche Ziel einer Verknüpfung des überörtlichen Freiraums mit dem Kernstadtbereich Heepens planerisch aufgenommen.

Der Bereich zwischen Hassebrock, Salzufler Straße, Gustav-Bastert-Straße und Hillegosser Straße ist schon seit vielen Jahren einem Wandel der Nutzungsstruktur weg von einer gemischten Nutzung hin zu einer Wohnnutzung unterworfen; ein Prozess, der sich erkennbar auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Das östlich anschließende ehemalige Betriebsgrundstück der früheren Bastert-Werke wird schon seit Anfang der 1990er Jahre für Wohnzwecke genutzt. Der gesamte Bereich soll deshalb zukünftig im Flächennutzungsplan im Sinne einer bestands- wie auch zielorientierten Planung als Wohnbaufläche statt bisher Gemischte Baufläche bzw. Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Lediglich die entlang der Westseite der Gustav-Bastert-Straße vorhandenen Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe) sollen dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden und zu diesem Zweck zukünftig als Gemischte Baufläche dargestellt werden (bestandsorientierte Zielplanung).

Ziel der 214. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes III/H/20 die Planungsgrundlagen für eine angemessene Weiterentwicklung der Ortsmitte Heepen mit ihren zentralen Funktionen zu schaffen und sowohl hier als auch in den östlich wie südöstlich angrenzenden Bereichen die Art der Bodennutzung an die realen Gegebenheiten und heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Derzeitige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der Bereich zwischen Salzufler Straße, Hillegosser Straße und Hassebrock ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die Flächen um das Bezirksamt und die Tieplatzschule sind bis zur Bischof-Meinwerk-Straße als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Verwaltung, Schule, Sporthalle und Parkfläche ausgewiesen. Ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ist das Grundstück der Kirche an der Hillegosser Straße dargestellt.

Der am Hassebrock gelegene Lindenplatz ist als Grünfläche ausgewiesen. Im Bereich Gustav-Bastert-Straße / J.-Henrichs-Straße ist eine Gewerbliche Baufläche dargestellt, versehen mit dem Hinweis auf die Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionschutz. Dazwischenliegend ist eine Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Alle übrigen Flächen des Geltungsbereiches sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang hat folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Wohnbaufläche	5,8 ha	6,0 ha
Gemischte Baufläche	7,4 ha	9,5 ha
Gewerbliche Baufläche	2,1 ha	0,0 ha
Gemeinbedarfsfläche	1,9 ha	1,0 ha
Straßennetz III. Ordnung	0,7 ha	0,7 ha
Grünfläche	0,7 ha	1,4 ha
Gesamt	18,6 ha	18,6 ha

Die Flächen des Bezirksamtes, der Tieplatzschule sowie der St. Hedwig-Kirche an der Hillegosser Straße sollen auch weiterhin als Gemeinbedarfsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt bleiben.

Entsprechend der realen Nutzungen, den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. III/H/13.2-1 und III/H/13.4 sowie den vom Rat der Stadt beschlossenen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen die Flächen beiderseits der Hillegosser Straße und der Salzufler Straße zwischen Altenhagener Straße und der Straße Hassebrock sowie die Flächen südlich der Altenhagener Straße bzw. der Straße Am Homersen als Gemischte Bauflächen ausgewiesen werden.

Die Errichtung einer eigenständigen Sporthalle für die Tieplatzschule ist nicht mehr beabsichtigt. Die ursprünglich hierfür als Standort vorgesehene Jahnwiese ist als Grünfläche hergerichtet worden. Damit kann das betreffende Plansymbol entfallen. Öffentliche Stellplätze sind nur noch in einem Umfang vorgesehen, der nicht mehr flächennutzungsplan-relevant ist, so dass das Plansymbol „P“ für Parkfläche gleichfalls entfallen kann.

Die Freifläche der Jahnwiese, bisher Gemeinbedarfsfläche, bzw. im Bereich des Spielplatzes Wohnbaufläche, soll künftig überwiegend als Grünfläche dargestellt werden. Damit wird die Jahnwiese erstmals planerisch als Grünfläche gesichert. Die Grünflächen stellen eine wichtige Verbindungsfunktion gerade auch zwischen den Nahversorgern an der Amtmann-Bullrich-Straße sowie dem eigentlichen Ortskern dar und sollen entsprechend erhalten bleiben. Im süd-westlichen Bereich der Jahnwiese, angrenzend an die verbleibende Gemeinbedarfsfläche mit Bezirksamt und Schule, wird eine geringfügige Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt. Diese Fläche soll im Hinblick auf eine Stärkung und Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs künftig für zentrumsadäquate Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die nordwestlich der Bischof-Meinwerk-Straße vorhandene Wohnbebauung wird ihrer Nutzung entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bereich zwischen Lindenplatz, Hillegosser Straße, Salzufler Straße und Gustav-Bastert-Straße soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Gleiches gilt für das seit der ersten Hälfte der 1990er Jahre mit Wohngebäuden bestandene, frühere Werksgelände der ehemaligen Bastert-Werke östlich der Gustav-Bastert-Straße. Lediglich die entlang der Westseite der Gustav-Bastert-Straße vorhandenen Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe) sollen dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden und zu diesem Zweck zukünftig als Gemischte Baufläche dargestellt werden (bestandsorientierte Zielplanung).

Im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung können ggf. kleinere Teilgebiete dieses südlich des Lindenplatzes gelegenen Änderungsbereiches als Mischgebiet festgesetzt werden, ohne dass das Gebot der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt wird.

Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Die 214. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zentrum Heepen“ erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen – Erweiterung“, geht aber mit knapp 19 ha Flächenumfang über den ca. 10 ha großen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl im Nordosten als auch im Südosten hinaus.

Soweit der räumliche Geltungsbereich der 214. Flächennutzungsplan-Änderung mit dem räumlichen Geltungsbereich Bebauungsplanes zusammenfällt, wird bei der Erstellung des Umweltberichts zur Flächennutzungsplan-Änderung auf die Aussagen des Umweltberichts zum Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung zurückgegriffen. Somit wird eine doppelte Umweltprüfung für den gemeinsamen Geltungsbereich beider Bauleitpläne vermieden.

Hinweise

Die 214. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für die Teilpläne „Ver- und Entsorgung“ und „Spielflächen“ sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

**214.
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

„Zentrum Heepen“

PLANBLATT 1

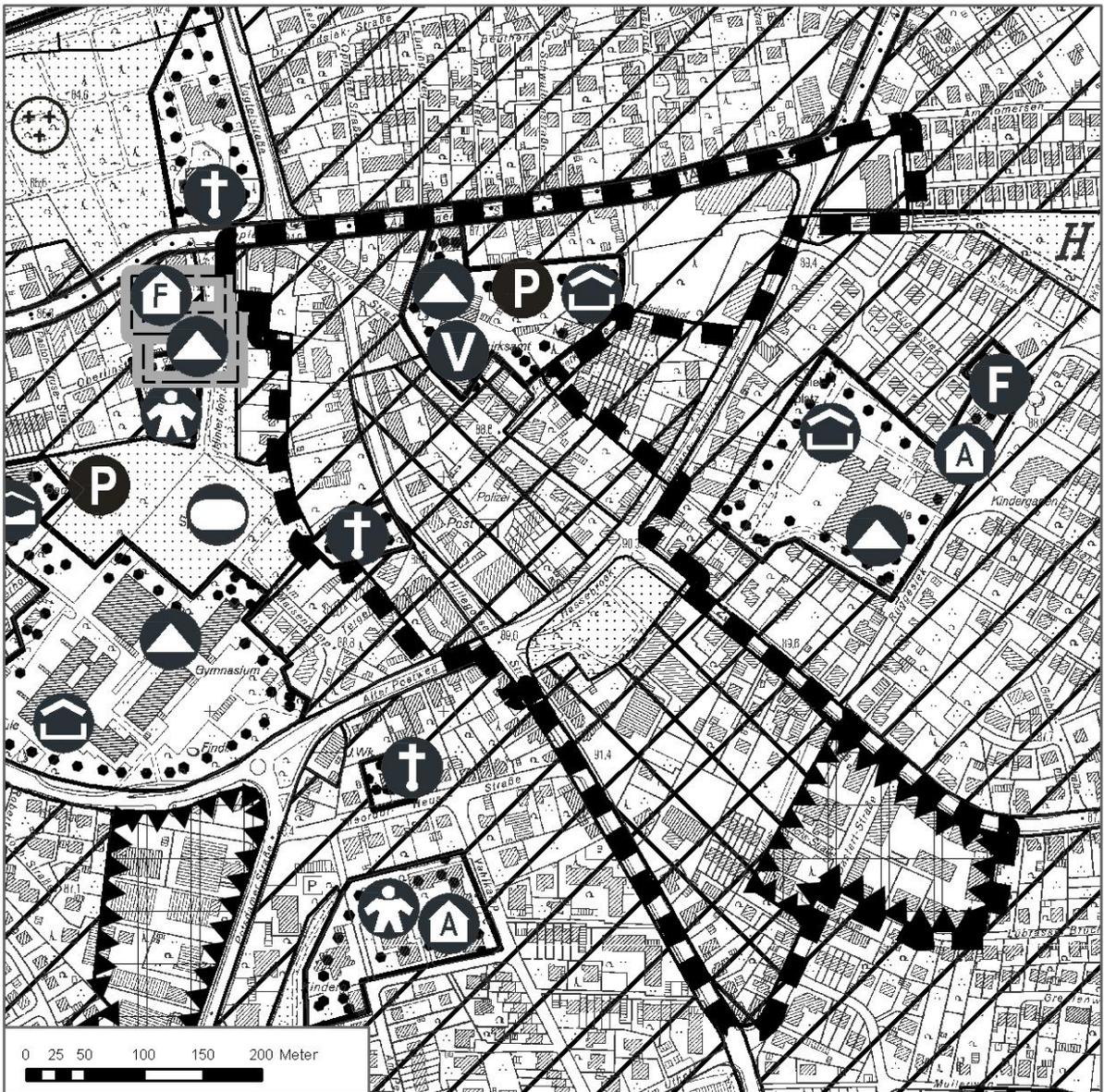
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 214. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

214.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

„Zentrum Heepen“

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

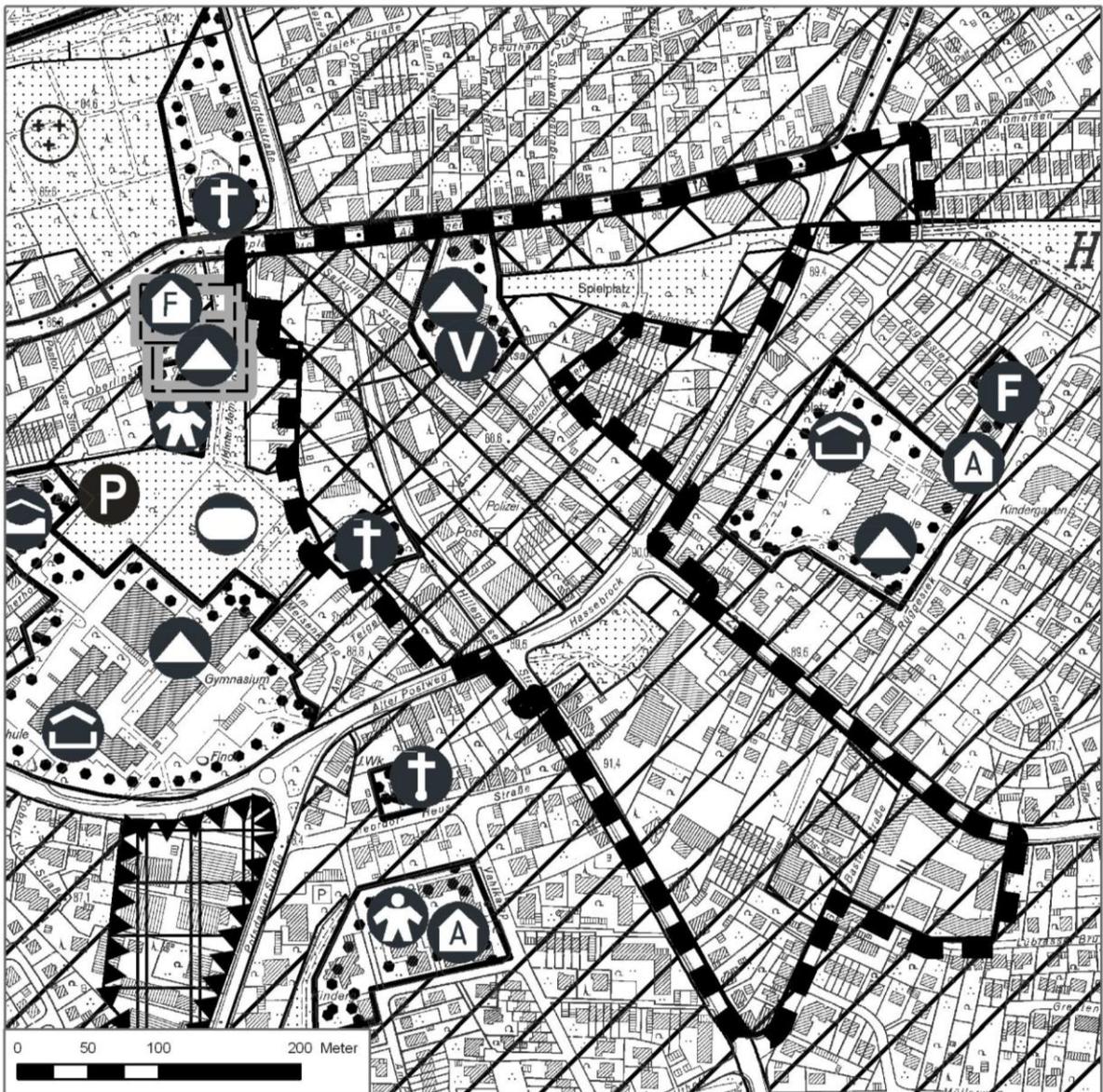
Teilplan Flächen

Erneuter Entwurf



Geltungsbereich
der 214. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

214.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

PLANBLATT 3

LEGENDE

Flächen

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Sonderbauflächen
-  Flächen für Ver- bzw. Entsorgung

 **Straßennetz I. und II. Ordnung**
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)

 **Straßennetz III. Ordnung**
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)

 **Trassenverlauf unbestimmt**

 **Bundesbahn**

 **Stadtbahn mit Station**

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung
Immissionsschutz beachten

 Flächen für den ruhenden Verkehr

 Grünflächen

 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche

 Landwirtschaftliche Flächen

 Flächen für Wald

 Wasserflächen

 Flächen für Abgrabungen

 Flächen für Aufschüttungen

 Vorrangflächen für Windenergieanlagen

 Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

 Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 **Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.**

Planzeichen

-  von Bodelschwingh'sche Anstalten / Stiftungen
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Zivilschutz
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteinrichtung
-  Freizeiteinrichtung
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Forstamt
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Golfplatz
-  Verkehrsübungsplatz
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
-  Warenhaus
-  Höbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Sportanlage
-  Freibad
-  Einzelstandort für Windenergieanlage
-  Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)
-  Parkanalage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof

Hinweise

-  Geeignete Erholungsräume
-  Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
-  Option Straßenverbindung

Nachrichtliche Übernahmen

-  Sanierungsgebiet nach StBauFG
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark
-  Überschwemmungsgebiet
-  Hochwasserabflussgrenze
-  Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
-  Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB