

Anlage

A.2	214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“ und Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ Auswertung der Entwurfsoffenlage und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB - Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB - Verwaltungsinterne Stellungnahmen und Anregungen Planungsstand: Entwurf für die erneute Offenlage November 2013
------------	---

A.2 Auswertung der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB erfolgte im Mai/Juni 2013 (24.05.2013 bis 24.06.2013). Folgende Anregungen sind aus der Öffentlichkeit (**Tabelle A.2.1**) sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (**Tabelle A.2.2**) eingegangen. Die vorgetragenen Stellungnahmen werden zusammengefasst, die städtebauliche Stellungnahme der Verwaltung sowie die vorgeschlagene Abwägung bzw. Berücksichtigung in der Planung und die in einzelnen Punkten abweichende Beschlussfassung der Bezirksvertretung Heepen und des Stadtentwicklungsausschusses im Januar 2014 werden beigelegt. Anschließend werden die Anregungen oder Ergänzungsvorschläge der Verwaltung behandelt (**Tabelle A.2.3**).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. III/H 20 und zur 214. Änderung des Flächennutzungsplans „Zentrum Heepen“ erfolgte parallel. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden sind entsprechend i.W. zu beiden Planverfahren vorgetragen worden. Eine „Trennung“ der Stellungnahmen zu den einzelnen Planverfahren ist daher nur unzureichend möglich. Es wird somit soweit erforderlich in den einzelnen Stellungnahmen der Verwaltung bzw. bei der Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen in der Planung auf ihre Bedeutung für das jeweilige Planverfahren eingegangen. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchlaufend nummeriert.

A.2.1 Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
1	Anwohner Salzufler Straße im zentralen Plangebiet (Schreiben vom 29.05.2013) Der nördliche Fuß- und Radweg zwischen Hillegosser Straße und Salzufler Straße/ Bischof-Meinwerk Straße wird von Seiten des Eigentümers, über dessen Grundstück der Fußweg verläuft, abgelehnt. Die weiteren Fußwegeverbindungen befinden sich in einem gut fußläufig erreichbaren Abstand. Zur Stärkung des Einzelhandels sei es zudem sinnvoller, Fußgänger an den Geschäften entlang zu führen, als durch private Gartenbereiche. Darüber hinaus wird die Sauberkeit u.a. im Hinblick auf Fußwege für Hundebesitzer hinterfragt und die Stadt Bielefeld in Bezug auf die Reinigung von Fußwegen kritisiert. Der geplante Fuß-/Radweg verläuft darüber hinaus nicht entlang der Grundstücksgrenze, so dass im hinteren Grundstücksbereich ein für den Eigentümer nur unzureichend nutzbarer „Grundstückszipfel“ verbleibt.	Die Anregung bezieht sich konkret auf den Bebauungsplan Nr. II/H 20. Die schwierige Realisierbarkeit sowie die persönliche Betroffenheit einzelner Privater aufgrund geplanter Wegeverbindungen zwischen der Salzufler Straße und der Hillegosser Straße auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen. Die Wegeverbindung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen wünschenswert, um den Ortskern in seiner Attraktivität als Wohn- und Einzelhandelsstandort zu stärken und um die fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Grün-, Spiel- und Schulbereiche für Kinder und Jugendliche zu erhöhen. Die Fußwegeverbindung ist in annähernd gleicher Lage sowie in ähnlicher Form bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen gewesen. In diesem ursprünglichen städtebaulichen Konzept ist die hohe Bedeutung einer fußläufigen Erreichbarkeit für den Ortskern Heepen ablesbar. Auch innerhalb der Rahmenplanung des Büros Dr. Pesch und Partner sind die Wegeverbindun-

	gen als wichtiges Element für einen attraktiven Ortskern betont worden. Gleichzeitig wurden fehlende Verbindungen aufgezeigt. Die Durchlässigkeit des Plangebiets soll insbesondere mittels des im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Fuß- und Radwegs langfristig gesichert werden. Dieser ist als Verbindung zwischen den öffentlichen Nutzungen im Plangebiet, d.h. zwischen Amtshaus und an der Amtmann-Bullrich-Straße liegenden Grünbereichen sowie der Nahversorgungseinrichtungen im Osten sowie der Kirche und dem Schulzentrum im Westen, bedeutsam. Dieser Fußweg ist daher auch als naheliegende Verlängerung der Bischof-Meinwerk-Straße zur möglichen Stärkung und Weiterentwicklung des Ortskerns Heepen von hoher städtebaulicher Bedeutung. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der öffentlichen Wegeverbindung Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld (Elektrizität). Die Elektrizitätsleitung verläuft weiter südlich zu einer Trafostation. Neben der öffentlichen Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer wird daher die angrenzende Fläche mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert und von einer Bebauung freigehalten. Zentral für die Akzeptanz und Funktionalität von Fuß- und Radwegeverbindungen ist zunächst deren relativ geradliniger Verlauf sowie eine weitgehende Übersichtlichkeit und Einsehbarkeit des Wegs. Es wird dennoch insgesamt vorgeschlagen, die konkrete Lage bzw. den exakten Verlauf des Fuß- und Radwegs im Zuge der erneuten Entwurfsbearbeitung entsprechend der Anregungen des Eigentümers zu konkretisieren und an die Grundstücksgrenzen anzupassen. Zwar verliert der Weg an Geradlinigkeit, „Grundstücksrestflächen“ können auf diese Weise jedoch verhindert werden. Die Realisierung der Wegeverbindung setzt den Flächenerwerb durch die Stadt Bielefeld voraus. Eine privatrechtliche Einigung zur Umsetzung der Wegeverbindung wird daher angeregt. Vorgeschlagen wurde von der Verwaltung, den Anregungen im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. II/H 20 nur teilweise zu folgen. Wegen der besonderen Bedeutung der fußläufigen Verbindung wurde vorgeschlagen, die nördliche Fuß- und Radwegeverbindung in der Plankarte des Bebauungsplans als Option beizubehalten. Der Verlauf sollte jedoch in Anlehnung an die bestehenden Grundstücksverhältnisse modifiziert werden. Nach intensiver Diskussion haben die Be-
--	---

		zirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss aber abweichend vom Beratungsvorschlag der Verwaltung beschlossen, der Anregung insgesamt zu folgen und die Wegeverbindung hier zu streichen. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander wird das Vorgehen für sinnvoll und vertretbar gehalten. Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
2	Grundstückseigentümerin Hillegosser Straße - Folgenutzung auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses (Schreiben vom 17.06.2013) Zur Neubebauung des ehemaligen gewerblichen Grundstücks an der Hillegosser Straße werden durch den beauftragten Architekten folgende Punkte angeregt: 1. Verlegung der Zufahrt an den südlichen Rand des Grundstücks: Damit ist ein zusammenhängender, gegliederter Baukörper entlang der Straße möglich, der auch eine Schallschutzfunktion gegenüber der Hinterbebauung gewährleistet. 2. Das nördlich des Wendehammers eingetragene Gehrecht für die Allgemeinheit sollte nicht ausgeführt werden, um die Privatheit der Grünflächen zu gewährleisten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Rahmen der Privatstraße kann demgegenüber erhalten bleiben.	Die Anregungen beziehen sich konkret auf den Bebauungsplan Nr. II/H 20 und werden zur Kenntnis genommen. Es ist ein wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt Bielefeld, den gewerblich geprägten Altstandort einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen sowie die Fläche als zentrumsnahen Wohnstandort behutsam fortzuentwickeln. Die Projektkonkretisierung wird entsprechend begrüßt. Bereits zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans im Frühjahr 2013 ist dargelegt worden, dass die Vorgaben des Bebauungsplans vor dem Hintergrund des bis dahin fehlenden konkreten Rahmenkonzepts nur allgemein gehalten werden konnten. Das allgemeine städtebauliche Ziel, der Ausbildung eines Wohnhofs um eine Wendeanlage, wird im Rahmen der Konkretisierung erreicht. Für eine Umnutzung und Neubebauung des Altstandorts (bisher Autohaus) sind verschiedene Anforderungen herausgearbeitet worden, die als Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind und zunächst dargelegt werden: a) Lärmschutz a.1) Leergutlager im Osten (Getränkhandel) Parallel im Planverfahren wurde schallgutachterlich geprüft, ob eine Wohnbebauung auf dem Standort realisierbar ist bzw. welche Maßnahmen ggf. zum Schutz vor Immissionen zu treffen sind. Das Gutachten, welches bereits im Zuge der Genehmigung des Getränkehandels an der Salzufler Straße erstellt wurde, wurde im Hinblick auf die geänderten Anforderungen des Bebauungsplans überprüft und ergänzt. Im Ergebnis werden aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche mit Getränkehandel und Leergutlager Immissionen auf der ehemaligen Betriebsfläche der Firma Gaus erwartet, die bei 59,2 dB(A) tags für den am stärksten betroffenen Immissionsort im Erdgeschoss möglicher künftiger Gebäude liegen. Auch im 1. Obergeschoss

	werden an dem maßgeblichen Immissionsort Lärmwerte von bis zu 59 dB(A) erwartet. In der Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) werden aufgrund der Öffnungszeiten des Getränkemarkts keine Emissionen verursacht. Die Richtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags für ein Allgemeines Wohngebiet werden in der Randlage im Ergebnis voraussichtlich überschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA werden nachts an den maßgeblichen Immissionsorten demgegenüber eingehalten (kein Nachtbetrieb). Die Ursachen für die Richtwertüberschreitung sind i.W. die Betriebszeiten des Gabelstaplers, der das Leergutlager bedient, die Anlieferung und der Ladeverkehr sowie Geräusche ausgelöst auf dem Kundenparkplatz. Der Maximalpegel liegt jedoch mit 76,5 dB(A) unter dem Richtwert für den Zeitbereich Tag von 85 dB(A) für ein WA-Gebiet. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Mischgebiete MI tags wird demgegenüber an den genannten Immissionsorten auch ohne Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen eingehalten. Eine Lärmschutzwand in Höhe von 3,5 Meter direkt angrenzend an den Zaun des Leergutlagers wäre sinnvollerweise grenzständig zu errichten: Zum Einen kann so ein angemessener Lärmschutz in der Nähe der Lärmquelle erreicht werden und zum Anderen könnten tunnelartige, minder-nutzbare Grundstücksrestflächen vermieden werden. Nach Prüfung durch die Verwaltung ist eine derartige aktive Lärmschutzmaßnahme, wie sie bislang im Bebauungsplan vorgesehen worden ist, jedoch vor dem Hintergrund bauordnungsrechtlicher Anforderungen bei der Umsetzung der Maßnahme nicht praktikabel. Es wird daher nunmehr vorgeschlagen, auf die Festsetzung der Maßnahme zum aktiven Schallschutz zu verzichten. Die prognostizierten verbleibenden Orientierungswert- und Immissionsrichtwert-Überschreitungen liegen unterhalb der Werte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB werden damit auch im Rahmen der Planung sicher gewährleistet. Die von der Rechtsprechung allgemein angenommene Schwelle der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird deutlich unterschritten. Festzuhalten ist, dass es sich bei den betroffenen Flächen um eine gewachsene Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe handelt. Bei dem Standort für die neuen möglichen Immissionsorte handelt es sich um einen ehemaligen Kfz-Betrieb, für den eine WA-Folgenutzung in dieser Innerortslage sinnvoll ist (flächensparende Nachverdichtung
--	--

	und Umnutzung der Gewerbebrache, „Stadt der kurzen Wege“ etc.). In der Nachbarschaft bestehen mit dem Getränkehandel zwar noch gewerbliche Betriebe, das Wohnen hat sich im Umfeld jedoch (u.a. auf Grundlage des § 34 BauGB) sukzessive und umfassend weiterentwickelt. Im weiteren südöstlichen Verlauf ist so vor einigen Jahren eine Wohnbebauung auf Grundlage des § 34 BauGB entstanden, die auch in ähnlicher Art für eine Entwicklung der ehemaligen Betriebsfläche des Kfz-Betriebs denkbar gewesen wäre. Zudem ist die ortskernnahe Lage zu beachten, in der häufig ein Nebeneinander von teilweise konfligierenden Nutzungen einschließlich entsprechender Immissionen zu beobachten ist. Vor diesem Hintergrund ist die vorgenommene Ziel- bzw. Zwischenwertbildung TA-Lärm-konform und wird im Rahmen der Abwägung aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation als vertretbar angesehen (TA Lärm: 6.7 Gemengelage). Die Erst- bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 20 verfolgt für die Flächen südlich des Hassebrock das Ziel, diese in Richtung eines ortskernnahen Wohngebiets weiter zu entwickeln. Es soll zudem ein Beitrag zu einer verträglichen Entflechtung der hier teilweise bestehenden Gemengelage geleistet werden. Auch die heute noch als Getränkelager genutzten Flächen sollen langfristig der Wohnraumentwicklung zur Verfügung stehen. Insgesamt werden den Grundstückseigentümern mit der Möglichkeit der Entwicklung von Wohnbauflächen adäquate (Nach-) Nutzungsmöglichkeiten an zentraler Stelle im Stadtbezirk eingeräumt. U.a. mit der Mobilisierung der heute brachgefallenen Fläche des ehemaligen Kfz-Betriebs folgt die Planung der bundesrechtlich geforderten Förderung der Innenentwicklung, der Brachflächenrevitalisierung und dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Gemengelage und der aufgeführten Planungsziele werden in Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die Aspekte, die für eine Wohnbauflächenentwicklung in diesem Bereich sprechen, höher gewichtet als die Einhaltung der idealtypischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete. Es wird daher angeregt, auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu verzichten und die Planunterlagen entsprechend anzupassen. Für die Umsetzung werden so weit möglich lärmabgewandte Grundrisse im Hinblick auf die heranrückende Wohnbebauung empfohlen. Auf einen angemessenen optischen Übergang zwi-
--	--

	schen der Neubebauung und dem unmittelbar angrenzenden Leergutlager ist angemessen im Rahmen der Umsetzung durch die Stadt Bielefeld hinzuwirken. a.2) Verkehrslärm von der Hillegosser Straße Die Flächen des ehemaligen Kfz-Betriebs sind mit Werten bis zu 70 dB(A) tags durch den Verkehrslärm auf der Hillegosser Straße belastet. Durch das geänderte Bebauungskonzept mit einer geschlosseneren Bebauung an der Hillegosser Straße (Hinweis: „geschlossen“ nicht im Sinne der BauNVO, da das Gebäude eine Länge von weniger als 50,0 Meter aufweist) wird angemessen auf die Belastungssituation durch Verkehrslärm reagiert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren gemäß VDI-RL 2719 aufzuzeigen ist, dass die erforderlichen Innenraumpegel eingehalten werden. b) Stellung und Gliederung der Gebäude Das vorliegende Architektur- und Bebauungskonzept greift die Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanentwurfs auf. Die zweigeschossige Bebauung mit einem symmetrischen Satteldach fügt sich in die Umgebung ein. Die Baulücke entlang des Straßenzugs kann geschlossen werden. Sofern ein Baukörper entlang des Straßenzugs ausgebildet wird, kann dieser lärmindernd für die rückwärtige Bebauung wirken. In der Umsetzung wird aus gestalterischen Gründen in der bestehenden Wohnnachbarschaft ein gegliederter Baukörper empfohlen. c) Erschließung und Entwässerung Die Festsetzungen zur Erschließung stellen (nur) Mindestanforderungen dar. Darüber hinaus sind sie ggf. im Zuge künftiger Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren zu konkretisieren. Ggf. könnte z.B. je nach Projektplanung und Verdichtung eine etwas andere oder größere Wendefläche für die Feuerwehr erforderlich werden. Die Frage der Entwässerung für die Fläche (gerade der östlichen Bebauung) ist frühzeitig mit dem Umweltbetrieb abzustimmen. Ggf. ist eine Ableitung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) in die Kanäle entlang des Hassebrocks erforderlich. Die Fragen können im Zuge künftiger Umsetzungsverfahren aufgegriffen werden. Ggf. sind ergänzende privatrechtliche Regelungen zur Sicherung von Durchleitungsrechten zu prüfen. d) Übergang zum Lindenplatz Ein öffentlich nutzbarer Gehweg von der privaten
--	---

		Planstraße in Richtung Lindenplatz hat Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Wohnbauflächen und löst zudem durch die künftige Unterhaltung und Pflege möglicherweise einen Aufwand für den künftigen Eigentümer aus. Auf der anderen Seite grenzt die öffentliche Grün- und Spielplatzfläche des Lindenplatzes an die künftige Wohnbaufläche. Städtebauliches Ziel ist es, einen attraktiven Übergang in den Grün- und Freiraumbereich auch von der neuen Wohnbaufläche zu schaffen. Die Wegeverbindung von der Hillegosser Straße in Richtung Lindenplatz bzw. Hassebrock wird aufgrund der Lage der ergänzenden Wohnbauflächen an der zentralen Grünfläche Lindenplatz sowie der Nähe zum ÖPNV-Haltepunkt Hassebrock für städtebaulich bedeutsam gehalten. Für die Wohnquartiere im Süden an der Hillegosser Straße kann so eine zusätzliche, von den Hauptstraßen abgewandte Querverbindung zum Lindenplatz bzw. zum ÖPNV-Haltepunkt geschaffen werden. Diese kann noch an Bedeutung gewinnen, wenn dort die Stadtbahntrasse mit einem Haltepunkt angelegt wird. Um dem Vorhabenträger ausreichend Flexibilität in der Gestaltung einzuräumen, ist vorgeschlagen worden, ein Gehrecht mit einer Breite von mind. 2,0 m zugunsten der Allgemeinheit in den Bebauungsplan aufzunehmen, das im Zuge einer konkreten Umsetzung räumlich angepasst und verlagert werden kann. Auch eine Überbauung des Durchgangs ist grundsätzlich denkbar, sofern eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Die Durchlässigkeit und fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Ortskernbereichs sowie der zentralen Bushaltestelle am Hassebrock kann auf diese Weise sichergestellt werden. Die konkrete Ausgestaltung bleibt so dem Vorhabenträger im Zuge der Umsetzung vorzuenthalten. Das Vorhaben wird vermutlich von einem Vorhabenträger realisiert, so dass die Vorgabe auch vollziehbar ist. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, an dem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festzuhalten. Ergebnis und Planungsvorschlag: Vorgeschlagen wurde von der Verwaltung, den Anregungen im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. II/H 20 teilweise zu folgen: Zu 1.: Der Verlegung der Zufahrt an den südlichen Rand des Grundstücks wird zugestimmt, Erschließung, überbaubare Fläche etc. werden entsprechend der Stellungnahme modifiziert. Damit ist ein zusammenhängender, gegliederter Baukörper entlang der Straße möglich, der auch eine Schallschutzfunk-
--	--	---

		tion gegenüber der Hinterbebauung bietet. Zu 2.: Die Querverbindung zwischen Hillegosser Straße und Lindenplatz wird aus städtebaulicher Sicht weiterhin befürwortet. Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird beibehalten, die relativ flexibel mögliche Umsetzung wird für zumutbar gehalten. Der Anregung auf Verzicht wird nicht gefolgt. Nach intensiver Diskussion haben die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss aber abweichend vom Beratungsvorschlag der Verwaltung beschlossen, das Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses vorerst nicht durch einen Bebauungsplan zu überplanen und den Geltungsbe- reich hier zu verkleinern. Die konkrete Projektentwicklung ist abzuwarten. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander wird das Vorgehen für sinnvoll und vertretbar gehalten. Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
3	Grundstückseigentümerin Hillegosser Straße - Folgenutzung Hillegosser Straße 6 (Schreiben vom 21.06.2013) Es wird vorgeschlagen, die zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen ausnahmsweise auf drei Vollgeschosse zu erhöhen. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplanentwurf aufgenommen Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bislang ein viergeschossiges Flachdachgebäude durch ein dreigeschossiges Gebäude mit einem Satteldach ersetzt werden soll, was zu einer erheblichen städtebaulichen Verbesserung in dem Bereich beiträgt.	Die Anregungen beziehen sich konkret auf den Bebauungsplan Nr. II/H 20 und werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich stellt sich der nördliche Bereich der Salzufler bzw. der Hillegosser Straße südlich der Altenhagener Straße bzw. des Tieplatzes als kleinteilig dar, diese Bebauungsstruktur setzt sich weiter südlich in der Salzufler Straße fort. Die Gebäude sind in diesem Abschnitt im Nordwesten der Hillegosser Straße i.W. als Straßenrandbebauung in maximal zweigeschossiger, eher kleinteiliger Bauweise errichtet worden. Diese Struktur aufgreifend ist für den Bereich, in dem sich bislang das viergeschossige, städtebaulich nicht eingebundene Flachdachgebäude befindet, eine zwingende Zweigeschossigkeit im Bebauungsplanentwurf vorgesehen worden. Ein Gebäude, in dem drei Vollgeschosse auch in der Fassadenabwicklung ablesbar sind, fügt sich im Norden der Hillegosser Straße bei unsensibler Bauausführung ggf. nicht ein. Andererseits besteht auch aus städtebaulich-gestalterischer Sicht großes Interesse, dass das heute vorhandene, sehr unattraktive viergeschossige Gebäude in absehbarer Zeit abgerissen und durch ein wirtschaftlich wie städtebaulich vernünftiges Konzept ersetzt werden kann. Somit wird vorgeschlagen, die Festsetzung mit der Vorgabe von zwei Vollgeschossen im Grund-

		satz beizubehalten, aber eine Ausnahmeregelung für drei Vollgeschosse zu eröffnen, wobei die festgesetzten Trauf-/Firsthöhen etc. einzuhalten sind und eine intensive Abstimmung über ein qualitativvolles Neubaukonzept erforderlich ist. Der Anregung soll insofern durch Aufnahme der Ausnahmeregelung für drei Vollgeschosse teilweise gefolgt werden. Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
4	Grundstückseigentümerin des Grundstücks an der Salzufler Straße mit ansässigen Einzelhandel (Schreiben vom 24.06.2013) I. 1. Auf dem Grundstück wird derzeit ein Getränkehandel mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 1.180 qm betrieben. Beabsichtigt ist, den Eingang und die Parkplätze zu verlegen, einen neuen Anlieferungsbereich zu errichten, das Lager zu vergrößern und die Sozialbereiche zu verlegen. Zudem soll das Einzelhandelsgebäude von einem Getränkemarkt in einen Lebensmittel-Discounter umzunutzen. Ein entsprechender Bauantrag wurde eingereicht und abgelehnt, eine Klage vor dem Verwaltungsgericht ist rechtsanhängig. 2. Die Flächen der Eigentümerin befinden sich südlich des Hassebrock und somit außerhalb des im Jahr 2009 durch den Rat der Stadt Bielefeld im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossenen zentralen Versorgungsbereich Heepen. Die Flächen sollen in Richtung eines zentrumsnahen Wohnquartiers weiterentwickelt und umgenutzt werden. 3. Für das Grundstück der Eigentümerin ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, während das nördlich angrenzende Grundstück als Teil des Mischgebiets (MI) ausgewiesen ist. Gemäß der textlichen Festsetzungen ist eine Fremdkörperfestsetzung für das betroffene Grundstück vorgesehen, die Änderungen und Erneuerungen des Betriebs zulässt. II. 1. Es wird begrüßt, dass der Standort der Einzelhandelsimmobilie durch eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10)	Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. II/H 20 und auf die 214. FNP-Änderung und wird zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sowie die grundsätzliche Darstellung der Art der Nutzung betreffen i.W. die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Demgegenüber beziehen sich die Festsetzungsmöglichkeiten zur konkreten planungsrechtlichen Steuerung nach der Art der Nutzung auf die Nutzungsregelungen im Bebauungsplan. Standortentscheidung und verbindliche Bauleitplanung können in diesem Fall jedoch nur unzureichend getrennt voneinander betrachtet werden und werden daher im Folgenden gemeinsam behandelt. Das genannte Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Minden ist im September 2013 noch nicht abgeschlossen; eine Entscheidung steht noch aus. Die Anregungen umfassen i.W. zwei bzw. drei Themenbereiche:

BauNVO im Bestand gesichert werden soll.

Es wird angeregt, für den Standort ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel vorzusehen bzw. das nördlich der Straße Hassebrock endende Kerngebiet (MK) auch über das betroffene Grundstück zu erstrecken.

Die Begrenzung der Kerngebietsfestsetzung durch die Straße Hassebrock wird im Wesentlichen damit begründet, dass die südlich der Straße Hassebrock liegenden Flächen nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Heepen liegen. **Die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist allerdings nicht plausibel.** Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich zukommt (BVerwG Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7/07).

Diese Voraussetzungen sind auch für die Grundstücke beidseitig der Salzufler Straße, südlich der Straße Hassebrock, erfüllt. Schon aus der Karte 35 im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt geht hervor, dass sich neben der Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück weitere Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen entlang der Salzufler Straße befinden. Dies entspricht auch den heutigen Begebenheiten. So befinden sich ergänzend zu der Einzelhandelsimmobilie auf der gegenüberliegenden Straßenseite insbesondere ein gastronomischer Betrieb sowie ein Friseursalon. Es ist daher nicht plausibel, den zentralen Versorgungsbereich Heepen nördlich der Straße Hassebrock enden zu lassen. Das Grundstück ist nach Ansicht der Eigentümerin nach den tatsächlichen Verhältnissen Teil des zentralen Versorgungsbereichs.

Entsprechend der Zielsetzung der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs sollte eine umfassende Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück ermöglicht werden.

2. Die Fremdkörperfestsetzung berück-

- Die Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereichs Heepen** im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2009,
- die Überplanung einer bestehenden Nutzung sowie die diesbezüglich **künftig zulässigen Nutzungsmöglichkeiten** (sowie
- die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bzw. die Anregungen auf Ebene der **Flächennutzungsplanung**).

1.

Der Standort des Getränkemarkts befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Heepen als Bestandteil des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 10.09.2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Ergebnisse eines derartigen Konzepts sind in weiteren bzw. nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu beachten.

Zur Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereichs** (ZVB) Heepen ist eine umfassende Bestandsaufnahme und –analyse der Einzelhandelsstruktur in Heepen durchgeführt worden. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgeführten ZVB stellen die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung und Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen (vgl. Seite 21 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts).

Die konkrete Abgrenzung der ZVB erfolgte unter **funktionalen und städtebaulichen Gesichtspunkten**. Unter anderem stellt die Straße des Hassebrock im Ortskern Heepen eine deutliche Zäsur dar. Zudem ist für den ZVB Heepen festgestellt worden, dass hier zwei Entwicklungspole vorhanden sind, deren funktionale und städtebauliche bzw. verkehrliche Verknüpfung wesentliches Ziel für den Ortskern ist.

Das Vorgehen zur Abgrenzung der ZVB ist vom Bundesgesetzgeber sowie der Rechtsprechung gedeckt. Höchstrichterlich ist geklärt, dass zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde sind, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus den **tatsächlichen Verhältnissen** als auch aus **planerischen Erwägungen** ergeben (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7/07). Das OVG NRW hat 2012 den Gemeinden in der

sichtigt die Eigentümerinteressen nicht ausreichend.

Gemäß § 1 (10) BauNVO können in einer Fremdkörperfestsetzung nicht nur die bislang vorgesehenen Änderungen und Erneuerungen, sondern auch Nutzungsänderungen vorgesehen werden.

Insbesondere ist zu beachten, dass es sich bei der Bebauung des Grundstücks um eine typische Einzelhandelsimmobilie handelt. Diese ist nicht ohne erheblichen Kostenaufwand in die in einem WA zulässige Wohnnutzung umzugestalten. Die durch Artikel 14 GG eigentumsrechtlich geschützte Bausubstanz kann nur durch eine wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsnutzung erhalten bleiben. Hierzu genügt die aktuell vorhandene Nutzung durch einen Getränkemarkt nicht. Vor diesem Hintergrund müssen zur ausreichenden Berücksichtigung der Eigentümerinteressen auch Nutzungsänderungen im Sinne einer Sortimentsänderung zugelassen werden. Aufgrund des aktuellen Interesses eines Lebensmittel-Discountmarkts wird daher die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung in einen derartigen Lebensmittel-Discountmarkt vorgeschlagen.

Hierfür spricht nach Auffassung der Eigentümerin auch, dass die Fremdkörperfestsetzung zu einer Aufwertung der Gesamtsituation beitragen soll. Eine solche Aufwertung ist auf der Grundlage der aktuellen, wirtschaftlichen nicht tragfähigen Nutzung durch einen Getränkemarkt nicht möglich. Bereits heute ist in der Einzelhandelsimmobilie ein Renovierungstau entstanden, der finanziell nur durch eine rentable Einzelhandelsnutzung aufgefangen werden könnte. Bei Ermöglichung einer solchen Nutzungsänderung wäre auch eine optisch ansprechendere Gestaltung des Gebäudes möglich.

Es kann darüber hinaus nicht nachvollzogen werden, dass das Grundstück als WA festgesetzt werden soll, während für die nördlich angrenzende bisherige Parkplatzfläche im Kreuzungsbereich Hassebrook/Salzuffer Straße die **Festsetzung eines MI** vorgesehen ist. In einem solchen MI sind gemäß § 6 (2) BauNVO insbesondere Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Es ist daher absehbar, dass sich auf der bisherigen Parkplatzfläche ein Gewerbebetrieb bzw. ein Einzelhandelsbetrieb an-

Bestimmung der Standorte der zentralen Versorgungsbereiche und ihrer genauen Abgrenzung ebenfalls eine weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit zugebilligt (OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 32/11.NE). Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus ergänzt, dass die Planung dazu beitragen soll, eine bestimmte städtebauliche Struktur zu erhalten, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine **diffuse Verteilung von Einrichtungen in die Fläche vermeidet** (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08).

Auch die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs sowie die dort regelmäßig zu erwartenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sind in dem Urteil des OVG NRW vom Februar 2012 diskutiert worden. Zwar wird anerkannt, dass die für einen ZVB maßgebliche Nutzungsmischung von der regionalen Struktur und der Stadt- bzw. Ortsgröße abhängig ist (OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 32/11.NE). Die von der Eigentümerin genannten Nutzungen südlich des Hassebrook (Friseurgeschäft sowie Imbiss als genannter gastronomischer Betrieb) verfügen jedoch insgesamt nicht über eine entsprechende Bedeutung, die auch geeignet wäre, um die städtebauliche/verkehrliche Barriere des Hassebrook zu überwinden.

Die **parzellenscharfe räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Heepen** konkretisiert die oben aufgeführte allgemeine und bundesrechtlich gestützte Zielsetzung und ist im Ergebnis **Ausdruck des planerischen Willens der Stadt Bielefeld**. Sie wird daher weiterhin für angemessen und gerechtfertigt angesehen.

2.

Die Anregung umfasst verschiedene Vorschläge zur Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, die insgesamt darauf abzielen, an dem Standort auch großflächigen Einzelhandel zuzulassen.

Langfristiges planerisches Ziel für die Flächen südlich des Hassebrook ist die Entwicklung in Richtung eines Ortskernnahen Wohngebiets. Hierfür soll die teilweise noch vorhandene Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen langfristig entflochten werden. Dieses Ziel wird sowohl im Rahmen der 214. Änderung des Flächennutzungsplans als auch innerhalb des Bebauungsplans Nr. III/H 20 zum Ausdruck gebracht. Es werden die planerischen Voraussetzungen für diese langfristige Entwicklung geschaffen. Daneben soll durch die Bauleitplanung ein Beitrag zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentren-

siedeln wird. Dies steht im Widerspruch zu dem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auf dem direkt angrenzenden Grundstück der Eigentümerin bzw. zu der nicht vorgesehenen Möglichkeit einer Sortimentsänderung im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung.

konzepts geleistet werden. Dies umfasst sowohl die Entwicklung und den Erhalt des ZVB Heepen als auch die ergänzenden Ziele und Grundsätze des städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird so u.a. formuliert, dass Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A-C (Haupt- und Nebenzentren) liegen sollen (Grundsatz 1.a). Die Standortvoraussetzungen für eine Ausnahme von diesem Grundsatz für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel liegen für die Ansiedlung des genannten Betriebs gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt nicht vor.

Das Vorhaben liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Heeper Ortskern“. Der Rat der Stadt Bielefeld hat auf Grundlage der Ziele der Rahmenplanung, erstellt durch das Büro Pesch und Partner, am 25.09.1997 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen. Die Zielsetzung eines zentralen Geschäftsbereichs wird klar auf das städtebauliche Zentrum (zur Stabilisierung des Ortskerns) begrenzt. Dieses wird aufgespannt durch das Dreieck Jahnwiese/Salzufler Straße/Bischof-Meinwerk-Straße im Norden, Hassebrock im Süden sowie Hillegosser Straße im Westen. Die Stadt hat u.a. mit den bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen erste Maßnahmen unternommen, um den Ortskern Heepen zu attraktivieren und stabilisieren.

Ergänzende Einzelhandelsangebote an der Peripherie und in Streulagen würden der Entwicklung des Zentrums entgegenlaufen. Investitionsentscheidungen des (großflächigen) zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sollen ausdrücklich in den Ortskern bzw. den ZVB gelenkt werden. Der Standort südlich des Hassebrock wurde dementsprechend in dem 2009 vom Rat der Stadt beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht in den zentralen Versorgungsbereich Heepen einbezogen (siehe auch Punkt 1).

Die Ziele der Sanierung und des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans konkretisiert. Der außerhalb des ZVB Heepen liegende Getränkhandel wird als Fremdkörper nach § 1(10) BauNVO überplant und genießt erweiterten Bestandsschutz.

Großflächiger Einzelhandel und somit Nutzungsänderungen, seien sie planerisch abgesichert durch eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO oder durch Ausweisung als Kerngebiet (MK nach § 7 BauNVO) oder als

Sondergebiet (SO nach § 11 (3) BauNVO), widersprechen der oben aufgeführten langfristigen städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich und auch dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Es wird nochmals auf das oben genannte Ziel 1.a verwiesen („*Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A-C (Haupt- und Nebenzentren liegen.*“). Als Ausnahme wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwar formuliert, dass daneben **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten** (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) der Nahversorgung dienen sollen und somit ggf. zulässig sein könnten. Es wird jedoch gleichzeitig klargestellt, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind. Dies hat in Form einer Einzelfallprüfung zu erfolgen.

Der Bebauungsplan sieht für die Flächen südlich des Hassebrock bislang i.W. die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) bzw. untergeordnet als Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO) vor. Die weitgehend bebauten Flächen sollen langfristig in Richtung eines zentrumsnahen Wohngebiets entwickelt werden. Durch die Vorgaben zu überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der Nutzung sowie zur Erschließung werden die Flächen städtebaulich (neu) geordnet. Wesentliche Ziele sind hierbei u.a. die Fassung des Straßenraums durch die Hauptbaukörper sowie die teilweise Vorgabe einer zentrumsadäquaten zwingenden Zweigeschossigkeit der Gebäude.

Kleinflächiger Einzelhandel ist in den betroffenen Flächen zwar grundsätzlich im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans und der BauNVO zulässig. Innerhalb der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Teilbauflächen des MI im unmittelbaren Kreuzungsbereich von Hassebrock und Salzufler Straße sowie in den Teilflächen des WA an der Hillegosser Straße können aufgrund der Vorgaben zu überbaubaren Flächen, Zufahrtsmöglichkeiten, Festsetzungen zum Maß der Nutzung etc. realistisch keine mehr als kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen realisiert werden. Auch vor dem Hintergrund des weitgehend realisierten Gebäude- und Nutzungsbestands wird es daher grundsätzlich für gerechtfertigt angesehen, in diesem Fall auf eine weitergehende Nutzungsregelung zu verzichten.

Für das in Rede stehende Grundstück der Einwohnerin mit den großen, zusammenhängenden überbaubaren Flächen gelten diese Einschränkungen.

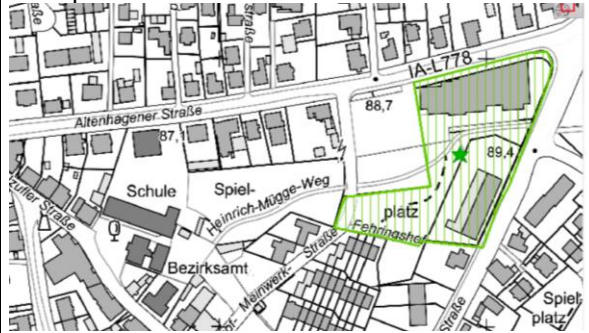
III. Die Anregungen sollen auch im Rahmen der geplanten 214. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.	kungen nicht. Überplant wird hier ein bestehender, großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Die ausgeübte Nutzung genießt auch nach Überplanung (erweiterten) Bestandsschutz. Durch die Überplanung werden zwar die Nutzungs- und somit auch die wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten des Privaten an seinem Grundstück im Vergleich zur bestehenden Situation grundsätzlich ggf. eingeschränkt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass auch nach der Überplanung als Allgemeines Wohngebiet eine angemessene Nutzung des Grundstücks weiterhin möglich ist. Sofern wirtschaftliche Gründe zum Tragen kommen, wird in der Stellungnahme der Einwenderin zudem nicht substantiell geltend gemacht, dass die derzeit bestehende Größe für einen tragfähigen Betrieb als Getränkemarkt vor dem Hintergrund der aktuellen Marktgegebenheiten nicht ausreichend ist. Die Nutzung als Getränkemarkt scheint vor diesem Hintergrund ebenfalls weiterhin möglich. Die Überplanung wird weiterhin in Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange und Interessen gegen- und untereinander grundsätzlich für gerechtfertigt angesehen. An der Planung wird festgehalten, den Anregungen wird insgesamt nicht gefolgt. Die Ausführungen gelten auch für die geplante FNP-Änderung
---	--

A.2.2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
5	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 07.06.2013) Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Die Belange der Telekom sind von der Änderung nicht betroffen. Es wird ergänzend auf die vorherigen Stellungnahmen vom 06.01.2011 und vom 02.05.2011 verwiesen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Bebauungsplan Nr. II/H 20 und der 214. FNP-Änderung entgegenstehende Belange der Telekom nicht vorgetragen worden sind.
6	Unitymedia kabel bw (Schreiben vom 10.06.2013) Gegen die 214. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich jedoch Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Es wird gebeten, die beigefügte Kabelschutzanweisung zum Schutz von unter- oder oberirdisch geführten Telekommunikationslinien zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Telekommunikationslinien befinden sich innerhalb des bestehenden und bebauten Plangebiets weitestgehend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Lage und Zugänglichkeit sind somit gewährleistet. Die Kabelschutzanweisung und sonstigen Hinweise der Unitymedia GmbH sind darüber hinaus angemessen im Rahmen künftiger Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren aufzugreifen und zu regeln. Es wird darüber hinaus empfohlen, im Fall von Bauvorhaben frühzeitig eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern herbeizuführen. Die konkrete Lage der Versorgungsleitungen kann auf diese Weise ermittelt und mögliche Anforderungen an eine etwaige Bauausführung und sonstige Schutzmaßnahmen können abgestimmt werden. Dem Bebauungsplan Nr. II/H 20 entgegenstehende Belange sind nicht zu erkennen. Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
7	Stadtwerke Bielefeld (Schreiben vom 14.06.2013) Gegen die 214. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ergänzend wird angeregt, die vorhandene und teilweise bereits im Nutzungsplan aufgenommene Erdgashochdruckleitung gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB als Führung von Versorgungsleitungen in den Nutzungsplan mit aufzunehmen.	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird empfohlen, die Erdgashochdruckleitung der Stadtwerke in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufzunehmen. Auch die im Bereich der Salzufler Straße 21, 23 bestehende Querverbindung der Leitung soll mit aufgenommen werden. Dem Bebauungsplan Nr. II/H 20 entgegenstehende Belange sind nicht zu erkennen. Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

8	moBiel GmbH (Schreiben vom 17.07.2013) Die 214. Änderung des Flächen-nutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. III/H 20 zur Schaffung der planungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Wei-terentwicklung des Ortskerns Heepen wer-den grundsätzlich begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Machbarkeitsstudie für einen Anschluss des Heeper Ortszentrums an das Bielefel-der Stadtbahnnetz abgeschlossen ist und derzeit von moBiel und dem Amt für Ver-kehr weiter konkretisiert bzw. im Rahmen einer Bürgerbeteiligung öffentlich diskutiert wird. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich entlang der Heeper, Altenhagener und Amtmann-Bullrich-Straße, entlang des Hassebrock, des Alten Postwegs sowie entlang der Hillegosser und der Potsdamer Straße. Die Vorüberlegungen zur Tras-senwahl werden 2013 abgeschlossen. Eine Leitlinie der Planung ist es, die Tras-senführung soweit möglich auf den beste-henden Verkehrsraum zu beschränken. Sofern dies nicht möglich sein wird, kön-nen Eingriffe in bestehende Grundstücke bzw. Gebäude erforderlich werden. Ein hochwertiger ÖPVN-Anschluss des Ortskerns stellt neue Anforderungen u.a. an die funktionale Gliederung des Be-reichs, an die Gestaltung der Straßen-räume und die Integration von Haltestel-len. Durch eine abgestimmte Entwicklung der ÖPNV-Infrastruktur und der Bauleitpla-nung bieten sich Chancen und Potenziale für die städtebauliche Entwicklung. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der daraus resultierenden Konkretisierung des Trassenverlaufs sind daher bei der wei-teren Bearbeitung des Bebauungsplans zwingend zu berücksichtigen. Zur Erhaltung der notwendigen Pla-nungsoptionen für P+R, B+R und eine Busverknüpfung ist die Festsetzung der für einen Neubau vorgesehenen Fläche des heutigen Parkplatzes auf dem Lindenplatz im Bereich Hassebrock/Salzufler Straße als Verkehrsfläche erforderlich. Die bislang im städtischen Besitz befindliche Fläche soll daher nicht veräußert werden. Im Falle einer Nicht-Inanspruchnahme der Fläche für das Stadtbahnprojekt kann ggf. im Rahmen einer späteren Planänderung eine alternative Festsetzung getroffen werden.	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss des Ortsteils Heepen an das Stadtbahnnetz der Stadt Bielefeld ist zur Entwicklung und Stärkung des Orts-teils grundsätzlich städtebaulich wünschenswert. Erste Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Stadtbahnanschluss wurden zwischenzeitlich vorgestellt und politisch beraten. Eine Entschei-dung über einen konkreten Trassenverlauf ein-schließlich des erforderlichen Flächenbedarfs steht jedoch noch aus. Die Bebauungsplanung nimmt bestandsorientiert die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen auf. Lediglich für die Fläche im Kreuzungsbereich von Hassebrock mit Salzufler Straße wird eine neue Baumöglichkeit auf der heute als Parkplatz ge-nutzten Fläche eingeräumt. Die Fläche stellt eine der wenigen heute brachliegenden Flächen im Ortskern dar, auf der potenziell eine Nachver-dichtung möglich ist. Gerade um den Ortskern funktional zu stärken und den Siedlungsdruck in den Außenbereich hinein zu verringern, wird die langfristige Möglichkeit der Nachverdichtung für städtebaulich angemessen gehalten. Eine Be-bauung im zentralen Kreuzungsbereich ist im Eingang in den eigentlichen Kernbereich an der Salzufler Straße aus städtebaulicher Sicht zur Fassung des Straßenraums sowie zur funktiona-len Stärkung des zentralen Bereichs aus grund-sätzlichen städtebaulichen Erwägungen sinnvoll. Die betroffene Fläche befindet sich in städti-schem Eigentum. Eine zukünftig ggf. erfolgende Veräußerung und somit auch eine Bebauung der Fläche stehen somit weiterhin im Ermessen der Stadt Bielefeld. Es wird daher vorgeschlagen, die Baumöglichkeit als Langfristoption im Bebau-ungsplan zu sichern. Grundsätzlich besteht weiterhin die Option, eine Planänderung durchzuführen, sofern die Fläche für die Realisierung der Stadtbahn notwendig werden sollte. Dieses Verfahren könnte sachge-recht nach den Vorgaben des BauGB bzw. des PBefG durchgeführt werden. Gleichzeitig können die konkreten räumlichen und funktionalen An-forderungen etc. des Stadtbahnanschlusses sachgerecht in einem derartig nachgelagerten Planverfahren Verfahren konkret geprüft und die Umsetzung vorbereitet werden. Ergänzende Re-gelungen zur Grünordnung (erhaltenswerter Baumbestand, Eingang in die Parkanlage des Lindenplatzes) können getroffen werden. Der ISB hat schriftlich zugesichert, dass die Flä-che nicht veräußert und für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wird, bis die Trassen-
---	--	--

	Weiterhin steht die Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht im Einklang mit den Stadtbahnplanungen. Stattdessen wird vorgeschlagen, die eingemessenen und kartierten Bäume ohne Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.	diskussion zum Stadtbahnanschluss Heepen abgeschlossen ist. Die im Kreuzungsbereich von Salzufler Straße und Hassebrock zum Erhalt festgesetzten Gehölze stellen im Bestand eine räumliche Fassung des bislang unbebauten Bereichs dar und sind daher aus städtebaulichen Erwägungen erhaltenswert. Zudem fand frühzeitig im Verfahren eine Abstimmung des erhaltenswerten Gehölzbestands aus ökologischen Gesichtspunkten statt. Neben den genannten städtebaulichen Gründen sprechen auch stadtklimatische (Stichwort Klimaschutz und Klimaanpassung) und artenschutzfachliche Erwägungen grundsätzlich für den Erhalt der Gehölze. Sofern die Flächen für einen Stadtbahnanschluss benötigt werden, haben die Prüfung der Belange der Stadtbahn und des Verkehrs sachgerecht in einem nachfolgenden Planverfahren zu erfolgen. Die Möglichkeit des Erhalts der Bäume bzw. eine grünordnerische Neustrukturierung des gesamten Kreuzungs- und Straßenbereichs können ebenfalls in diesem Verfahren geprüft und abgestimmt werden. Vorgeschlagen wurde von der Verwaltung, die im Eckbereich Salzufler Straße/Hassebrock liegende kleinteilige Baufläche im Bebauungsplan Nr. II/H 20 und in der 214. FNP-Änderung beizubehalten. Nach intensiver Diskussion haben die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss aber abweichend vom Beratungsvorschlag der Verwaltung beschlossen, der Anregung zu folgen, auf die Baufläche hier zu verzichten und die Fläche als Parkraum zu erhalten. Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand wird dagegen beibehalten. Den Anregungen wird insofern teilweise gefolgt.
9	Westnetz GmbH (Schreiben vom 04.06.2013) Im Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich eine Erdgashochdruckleitung der RWE Deutschland AG im Straßenbereich der Salzufler Straße. Der Betrieb und die Verwaltung der Erdgashochdruckleitung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Unter Berücksichtigung der Leitung bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Neuverlegungen von Leitungen	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung soll gefolgt und die Erdgashochdruckleitung analog zu der Erdgasleitung der Stadtwerke Bielefeld in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen werden. Die genannte Erdgashochdruckleitung der Westnetz GmbH befindet sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Salzufler Straße. Zugänglichkeit und Lage der Leitung sind somit gesichert.

	sind derzeit im Plangebiet nicht vorgesehen. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen zu erwarten sind, muss anhand von Detailplanungen frühzeitig eine Abstimmung mit der Westnetz GmbH erfolgen. Zudem wird auf das Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Erdgashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen hingewiesen. U.a. wird hierin darauf hingewiesen, dass die Leitungen und Kabel innerhalb eines Schutzstreifens mit einer Breite von 2,0 – 10,0 m liegen können. Auf die jeweilige Schutzstreifenbreite ist in der Planung hinzuweisen. Sofern Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens durchgeführt werden sollen, wird um eine frühzeitige Abstimmung und Beteiligung des Versorgungsträgers gebeten.	Das Merkblatt der Westnetz GmbH zur Berücksichtigung von unterirdischen Erdgashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ist angemessen in nachfolgenden Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren aufzugreifen und zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern herbeizuführen. Die konkrete Lage der Versorgungsleitungen kann auf diese Weise ermittelt und mögliche Anforderungen an eine etwaige Bauausführung und sonstige Schutzmaßnahmen können abgestimmt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan kann ein entsprechender ergänzender Hinweis auf das erforderliche Vorgehen aufgenommen werden. Dem Bebauungsplan Nr. II/H 20 entgegenstehende Belange sind nicht zu erkennen, den Anregungen wird i.W. gefolgt. Auf Ebene der 214. FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
10	Heimat- und Geschichtsverein Heepen e.V. (Schreiben vom 17.06.2013) (A) Wie bereits in der Stellungnahme vom 13.11.2011 wird weiterhin die Meinung vertreten, von einer Überplanung der bisherigen Parkplatzfläche im Kreuzungsbe- reich von Hassebrock und Salzufler Straße abzusehen. Der Parkplatz hat eine große Bedeutung, u.a. als P+R Parkplatz. Eine Überbauung dieser Fläche würde zu einer Verschärfung der Parkraumsituation führen. Auf dem Weg zu dem angedachten mittelstädtischem Zentrum ist es dringend erforderlich, Parkraum zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Nur durch den Bau von Tiefgaragen bei künftigen Bauvorhaben ist dieses Problem nicht gelöst.	Die Hinweise zur Parkplatzsituation im Ortskern werden zur Kenntnis genommen. Eine ausreichende Versorgung mit Parkplätzen ist bedeutsam für die Attraktivität des Ortskerns u.a. als Versorgungs- und Dienstleistungsstandort. Hier sind die Parkplätze jedoch möglichst nah an Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben anzuordnen. Der Schwerpunkt der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen befindet sich nördlich des Hassebrock. Hier stellt die rund 20 Meter breite Straße des Hassebrock eine räumliche Barriere dar, die die Parkplatzmöglichkeiten südlich des Hassebrock unattraktiver erscheinen lässt. Im Ortskern selbst wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen zudem entlang der Salzufler und der Hillegosser Straße öffentliche Parkplätze eingerichtet. Es wird davon ausgegangen, dass der hier bestehende Parkraumbedarf im Regelfall auch dort gedeckt werden kann. Darüber hinaus befindet sich die in Rede stehende Fläche derzeit in der Diskussion um einen möglichen Stadtbahnanschluss Heepens. Auf die Stellungnahme unter der lfd. Nummer 8 wird verwiesen. Vorgeschlagen wurde von der Verwaltung, die im Eckbereich Salzufler Straße/Hassebrock liegende kleinteilige Baufläche im Bebauungsplan Nr. II/H 20 und in der 214. FNP-Änderung beizubeh-

(B) Nach Punkt 9.6 der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte (Seite A.13) liegt das Biotop außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Umweltbericht (Seite C.8, Buchstabe b) wird wiederum von den Obstwiesersten und deren Erhalt gesprochen. Die Bepflanzung wurde restlos beseitigt. In der Stellungnahme vom 13.01.2011 wurde angeregt, die Gehölze zum Erhalt festzusetzen. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan (Seite D 38, Absatz 1) ist von diesem Obstgarten die Rede (C) Der Lindenplatz wird insgesamt als „hochklimaempfindliche Grünfläche“ eingestuft. Dieses wird auch im Umweltbericht zum Bebauungsplan auf Seite E.13 dokumentiert. Aus diesem Grund sollte die Parkraumfläche erhalten bleiben und nicht	halten. Nach intensiver Diskussion haben die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss aber abweichend vom Beratungsvorschlag der Verwaltung beschlossen, der Anregung zu folgen, auf die Baufläche hier zu verzichten und die Fläche als Parkraum zu erhalten. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die 214. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Neuauflistung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. III/H 20 erfolgen parallel. Hierbei ist zu beachten, dass der Geltungsbereich der 214. Änderung des FNP und des Bebauungsplans nicht deckungsgleich sind. Der Geltungsbereich der 214. Änderung des FNP umfasst über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus so u.a. die Bebauung mit den Nahversorgern im Kreuzungsbereich von Altenhagener Straße und Amtmann-Bullrich-Straße. Für die 214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“ und den Bebauungsplan Nr. III/H 20 werden u.a. vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Geltungsbereiche aber auch der unterschiedlichen Planungsziele separat sowohl Begründung als auch Umweltbericht verfasst. Die Obstwiesen (Biotop 3917-564, Obstwiesen, Grünlandrest in Heepen) liegen zwar im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Ein Auszug aus dem Biotopkataster der Stadt Bielefeld verdeutlicht die Lage des Biotops.  Eine Festsetzung zum Erhalt ist ausschließlich im Rahmen eines Bebauungsplans möglich. Der Anregung kann insofern nicht gefolgt werden. Die im Ursprungsplan festgesetzte hochklimaempfindliche Grünfläche am Lindenplatz wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung teilweise überplant. Die Überplanung betrifft jedoch nur die bereits versiegelte, öffentliche Parkplatzfläche im Nordosten des Lindenplatzes. Die öko-
---	---

In Tabelle A.2.3 werden die Änderungs-/Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zusammengestellt. Diese sind teilweise redaktioneller Art und können klarstellend in die Planunterlagen eingearbeitet werden. Die Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen beziehen sich zum Teil auch auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und betreffen die grundsätzliche Standortentscheidung. Daneben beziehen sich einige Stellungnahmen ausschließlich auf die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit möglich und erforderlich werden die zwei Planungsebenen auch im Rahmen der Behandlung der verwaltungsinternen Stellungnahmen benannt und betrachtet.

A.2.3 Änderungs-/Ergänzungsvorschläge der Verwaltung	
Lfd. Nr.	Vorschlag
11	Frauenbüro, Gleichstellungsstelle der Stadt Bielefeld (Schreiben vom 06.06.2013) a) Ggf. missverständliche Regelungen zu Vergnügungsstätten: Der Bebauungsplanentwurf enthält hinsichtlich Vergnügungsstätten etc. bislang folgende Regelungen: • Im MI sind Vergnügungsstätten und ähnlich ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe insgesamt unzulässig. • Im MK sind Vergnügungsstätten in den Erdgeschosszonen der Gebäude unzulässig; Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind allgemein unzulässig. Die Argumentation, dass Vergnügungsstätten in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen werden, um nicht ggf. städtebaulich wichtige Schaufensterbereiche (im Sinne von „Flanierbereichen“) zu verlieren, trägt den vollständigen, d.h. alle Geschosse eines Gebäudes umfassenden Ausschluss von auf sexuelle Handlungen ausgerichteten Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben nicht vollständig. Gerade Bordelle als derartige auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbebetriebe könnten auch in den Ober- oder Untergeschossen der Gebäude betrieben werden. Die äußere Gestaltung entspräche zwar grundsätzlich der einer Wohnung. Die auf sexuelle Handlungen ausgerichteten Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sollen jedoch weitreichender reglementiert werden, als die Nutzungsvorgaben für Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen in besonderem Maße geeignet sind, entsprechende Nutzungs- und Immissionskonflikte sowie ggf. Trading-Down-Effekte auszulösen. Die Vorgehensweise wird vor dem Hintergrund der Bedeutung des Ortskerns und der vielfältigen Maßnahmen zur Aufwertung des Ortskerns (Stichwort: Sanierung) für angemessen angesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Vorgehensweise auch den Vorstellungen des Frauenbüros bzw. der Gleichstellungsstelle entspricht. b) Einsehbarkeit von Bushaltestellen im Bereich des Hassebrock: Auf die Einsehbarkeit von Bushaltestellen ist im Rahmen künftiger Umsetzungsverfahren hinzuwirken. Der Bebauungsplanung entgegenstehende Belange sind nicht zu erkennen.
12	Umweltamt, Abteilung Umweltplanung (Schreiben vom 27.06.2013) a) Untere Landschaftsbehörde: Die positive Stellungnahme hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung sowie der Belange des Artenschutzes wird zur Kenntnis genommen. b) Grünplanung – 214. Änderung des FNP (Abstimmung mit 600.31): Die Flächen sind im derzeit gültigen FNP der Stadt Bielefeld bislang als Flächen für den Gemeinbedarf für Verwaltung, Schule, Sporthalle und Parkfläche aufgenommen worden. Durch die Änderung des FNP wird die Jahnwiese erstmals planerisch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch räumlich konkret als Grünfläche geschützt. 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.

ben. Die heute räumlich undifferenzierten Gemeinbedarfseinrichtungen und –flächen werden diesbezüglich im Rahmen vorliegender 214. Änderung des FNP konkretisiert. Entsprechend der Planung soll die Fläche auch im Hinblick auf eine Stärkung und Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs künftig für zentrumsadäquate Nutzungen zur Verfügung stehen.

Über den heutigen Grünflächenbestand der Jahnwiese hinaus wird eine geringfügige Fläche ergänzend als gemischte Baufläche dargestellt. Diese könnte heute durch die oben aufgeführten Gemeinbedarfseinrichtungen grundsätzlich ebenfalls baulich entwickelt und genutzt werden. Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben ist der Flächennutzungsplan zudem grundsätzlich nicht maßgebend. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den §§ 30, 34 BauGB. Über eine Bebaubarkeit ist somit sachgerecht im Zuge künftiger Planungs- und Umsetzungsverfahren zu entscheiden.

Die Begründung zur 214. Änderung des FNP wird soweit erforderlich diesbezüglich ergänzt, der Umweltbericht geprüft. Dieser legt den Ausgangszustand und die Auswirkungen der Bauleitplanung in Bezug auf die verschiedenen Umweltbelange dar, die Begründung und Erläuterung der wesentlichen Planinhalte erfolgt im Rahmen der Begründung.

Die Folgen, die sich bei einem Verlust von etwa 1.600 qm Spielfläche ergeben, können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur unzureichend dargelegt werden, ergänzend wird auf die Ausführungen zum Spielflächenbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

c) Grünplanung – Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung; Spielflächenbedarf:

Für die Betrachtung des Spielflächenbedarfs ist unter allgemeinen städtebaulichen und planerischen Gesichtspunkten i.W. die **Zahl der Nachfrager** relevant. Die Neu- bzw. Erstaufstellung des Bebauungsplans betrifft ein bereits bestehendes Baugebiet. Sie schafft über bisheriges Baurecht gemäß §§ 30, 34 BauGB hinaus nur geringfügig zusätzliche Baumöglichkeiten. Der Bebauungsplan Nr. III/H 20 überplant den Ursprungsplan Nr. III/He 1.2 weitgehend. 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“ überplant worden (Satzungsbeschluss 1980). Gemäß den damaligen Entwicklungsvorstellungen sollte für die Ortsmitte Heepen insbesondere die weitere bauliche Entwicklung und Nachverdichtung geordnet und die Weiterentwicklung als Ortskern forciert werden. Die Neubebauung sollte im zentralen Bereich eine verstärkt urbane Entwicklung einleiten. In erheblichem Umfang wurde in den Teilbauflächen eine zwingend zwei- bis dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgegeben. Insbesondere die kleinteilige Bebauung an der Salzufler Straße wurde so mit einer deutlich veränderten Zielsetzung überplant.

Die **bauliche Dichte** und die **Zahl der Wohneinheiten** werden im Ergebnis durch die vorliegende Überplanung keinesfalls erhöht, sondern im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht tendenziell verringert. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Wohnflächenanforderungen (Quadratmeter Wohnfläche/Person) in den letzten Jahrzehnten ist diesbezüglich davon auszugehen, dass die absolute Zahl der Einwohner und somit auch der Kinder und Jugendlichen im Plangebiet sinkt. Daneben ist der **demografische Wandel** (Stichwort Altersaufbau der Bevölkerung) zu beachten. Auch dieser weist darauf hin, dass die Zahl der Kinder und Jugendlichen abnehmen wird. Die vorliegenden Daten des Schulamts belegen diese allgemeine Entwicklung.

Eine differenzierte Quantifizierung des Spielflächenbedarfs im Sinne einer Gegenüberstellung des Bedarfs auf Grundlage des Ursprungsplans und auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ ist vor diesem Hintergrund nicht praktikabel möglich.

In die Begründung zum Bebauungsplan können die Änderungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung klarstellend ergänzt werden (Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Verwaltung, Schule, Sporthalle und Parkfläche wird zugunsten einer Darstellung als

Grünfläche und untergeordnet als Gemischte Baufläche verringert). Die Jahnwiese ist ausdrücklich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Über die Schule sowie die Bebauung an der Altenhagener Straße hinaus (d.h. die Bereiche, die bereits bebaut und nach § 34 BauGB zu bewerten sind) übernimmt der Bebauungsplan im Umfeld der Jahnwiese keine baulich nutzbaren Flächen, so dass diesbezüglich kein weiterer Erläuterungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans gesehen wird.

d) Grünplanung – Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung; Erhaltenswerter Baumbestand:

In der Begründung ist bereits dargelegt worden, dass teilweise die Kronentraufen der z.T. alten und markanten Gehölze in die überbaubaren Flächen/Gebäude hineinragen. Die Situation ist im Bestand bereits vorhanden. Die Baufenster in diesen Teilbereichen berücksichtigen i.W. die vorhandene Gebäudesubstanz. Diesbezügliche Konflikte sind nicht bekannt. Teilweise werden die Gehölze im Bebauungsplan erstmals zum Erhalt festgesetzt. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit der Planung sind die überbaubaren Flächen teilweise über den eigentlichen Gebäudebestand hinaus gewählt worden, um den Eigentümern adäquate Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Ergänzend wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Gehölze Baumaßnahmen in diesem Bereich jedoch mit gebotener Vorsicht auszuführen sind. Weitergehender Abwägungs- und Erläuterungsbedarf auf Ebene der Bebauungsplanung wird nicht gesehen.

e) Grünplanung – Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung; Neuanpflanzung Wildstrauchhecke im Südosten des Plangebiets:

Die Festsetzung einer Lärmschutzwand ist entsprechend der erfolgten Abstimmung mit dem Fachamt entbehrlich, so dass auch die Festsetzung zur Eingrünung der Lärmschutzwand entfallen kann.

f) Grünplanung – Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung; Stellplatzbegrünung:

Bislang ist im Bebauungsplanentwurf die textliche Festsetzung enthalten, dass sofern *„eine Begrünung der Stellplatzflächen im regelmäßigen Raster nicht möglich ist, alternativ je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in der o.g. Qualität an anderer geeigneter Stelle innerhalb der Baugebiete bzw. der Verkehrsflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten“* ist. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Festsetzung sieht vor, dass ortsnah ein alternativer Standort in Frage kommt; ein Ersatz an räumlich losgelöster Stelle im Plangebiet ist hiermit ausdrücklich nicht gemeint. Die Festsetzung könnte beispielsweise dahingehend konkretisiert werden, dass *„an anderer geeigneter Stelle innerhalb der jeweiligen Teilfläche des Baugebiets bzw. der Verkehrsfläche“* ein Baum zu pflanzen etc. ist.

Grundsätzlich soll die Festsetzung eine angemessene Umsetzung in der Bestandssituation ermöglichen und wird vor dem Hintergrund des weitgehend bebauten und intensiv genutzten Plangebiets für gerechtfertigt angesehen.

g) Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Lärmschutz:

Die Hinweise und Anregungen aus Sicht des Lärmschutzes werden zur Kenntnis genommen. Der Ortskern stellt ein weitgehend bebautes und intensiv genutztes Gebiet dar. Teilweise überörtlich bedeutsame Straßen durchziehen das Plangebiet mit entsprechend negativen Auswirkungen durch Lärm und sonstige Emissionen des Straßenverkehrs.

Die Belastungssituation ist im Bestand heute schon vorhanden, die Bebaubarkeit für die einzelnen Teilflächen des Plangebiets richtet sich nach dem Ursprungsplan bzw. nach § 34 BauGB. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind im Planverfahren intensiv abgestimmt worden und berücksichtigen die verschiedenen Ziele für die unterschiedlichen Teilflächen des Plangebiets (Stärkung des Zentrums, Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Entflechtung bestehender Gemengelagen aus Gewerbe und Wohnen etc.) und werden begründet beibehalten.

	Zum Umgang mit Schallimmissionen sieht der Bebauungsplan darüber hinaus eine Festsetzung zum passiven Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB vor. Für Neubauten, Umbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen in denjenigen Bereiche im Plangebiet, die mit mindestens 60 dB(A) tags belastet sind, ist ein schalltechnischer Nachweis nach VDI-RL 2719 zu erbringen, dass bestimmte Innenraumpegel eingehalten werden. Diese textliche Festsetzung ist im Zuge des Planverfahrens u.a. mit dem Umweltamt abgestimmt worden. Die Begründung kann hinsichtlich der Planaussagen ggf. überprüft werden, darüber hinaus soll den Anregungen nicht gefolgt werden. Der Bebauungsplanung entgegenstehende Belange sind nicht zu erkennen. i) Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Energieeffizienz: Begründung und Umweltbericht werden hinsichtlich der Fragen der Energieeffizienz formal und redaktionell ergänzt. j) Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Stadtklima und Luftreinhaltung: Die bestätigende Stellungnahme zur Darstellung der Klimaempfindlichkeit des Plangebiets sowie der künftigen planbedingten Veränderungen wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Luftreinhaltung werden zur Kenntnis genommen; Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan werden geprüft und soweit erforderlich ergänzt. k) Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Anlagenbezogener Immissionsschutz: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen.
13	Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Feuerwehramt (Schreiben vom 01.07.2013) Zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 20 werden keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorgetragen, da die Belange (Erreichbarkeit der Gebäude mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen sowie Löschwasserversorgung) in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind. Die Hinweise zu den Gebäuden unterschiedlicher Höhe im Sinne der BauO NRW werden zur Kenntnis genommen. („Bis auf 50 m müssen sich Fahrzeuge des Rettungsdiensts und auch der Feuerwehr den Objekten nähern können, sofern es sich um Gebäude geringer Höhe handelt. Sonderbauten müssen im Einzelnen betrachtet werden, inwieweit dort die Rettungswege baulich gesichert wurden“.) <i>Exkurs § 2 (3) BauO NRW:</i> (3) Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt. Gebäude mittlerer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Der Hinweis auf die Anforderungen der Aufstellfläche für das Anleitern zur Sicherung eines zweiten Rettungswegs wird zur Kenntnis genommen (Aufstellflächen von 5,5 x 11,0 m und Bewegungsflächen von 7,0 x 12,0 m sind zu sichern). Auch der Hinweis auf die VV der BauO NRW wird zur Kenntnis genommen. Um die Anforderungen zu erfüllen, sind vorhandene Halteverbote, Bushaltestellen und Grundstückszufahrten in Breite und Örtlichkeit zu erhalten. Andernfalls ist das Bauamt, das Amt für Verkehr und die Feuerwehr im Einzelfall zu beteiligen. Die Anregungen sind angemessen in nachfolgenden Umsetzungsverfahren aufzugreifen und

	soweit erforderlich frühzeitig mit den o.g. Fachämtern abzustimmen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird geprüft und soweit erforderlich ergänzt.
14	214. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Amt für Schule (Schreiben vom 20.06.2013) Die Hinweise zur künftigen Entwicklung von Schülerzahlen (Reduzierung von 343 Schülerinnen und Schüler in 14 Klassen im Schuleinzugsbereich der Grundschule Am Homersen im Schuljahr 2012/2013 auf nur noch 247 Kinder in 12 Klassen im Jahr 2018/2019) werden zur Kenntnis genommen. Die bestätigende Stellungnahme hinsichtlich der Reduzierung der Gemeinbedarfsfläche auf Ebene des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Von der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, Sporthalle etc. kann abgesehen werden, da eine Erweiterung der Tieplatzschule nicht absehbar ist. Auch die in der Tieplatzschule vorhandene Sport-/Gymnastikhalle ist für den Bedarf der Tieplatzschule mit den kleinen Klassen ausreichend, zumal die Schule die auf der Jahnwiese vorhandenen Sportangebote intensiv mitnutzt. Ein Bedarf für einen Turnhallenneubau an dieser Stelle wird insgesamt nicht gesehen. Die Hinweise auf die Erkenntnisse zum lebenslangen Lernen werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung wird kein weiterer Abwägungsbedarf gesehen.
15	214. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Sportamt (Schreiben vom 13.06.2013) Die Hinweise auf die Bedeutung von Grünflächen sowie Sportanlagen für das Ausüben von sportlicher Betätigung sowie die Anregung, die Jahnwiese als auch den Lindenplatz als multifunktional nutzbare Grünflächen zu erhalten, werden zur Kenntnis genommen. Auf die grundsätzlichen Ausführungen zur Überplanung der Jahnwiese auf Ebene des vorbereitenden Flächennutzungsplans unter Punkt 2.b) wird verwiesen. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Unterbringung von Sporthallen, Anlagen für sportliche Zwecke etc. nach der Art der Nutzung in den unterschiedlichen Baugebieten und Teilflächen des Bebauungsplans grundsätzlich weiterhin sowohl als Anlage für den Gemeinbedarf als auch als private Anlage möglich. Die Fragen der konkreten Unterbringung bzw. des konkreten Flächenbedarfs, Anforderungen aus Gründen des Immissionsschutzes sowie möglicher Betreiberformen bleiben der späteren Umsetzung vorenthalten. Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen.
16	Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Bauordnung (Schreiben vom 19.06.2013) 1. Der Anregung, den Parkplatz östlich angrenzend an das Amtshaus nunmehr als öffentliche Parkplatzfläche auszuweisen, kann entsprechend einer erfolgten Abstimmung mit dem Vorhabenträger grundsätzlich gefolgt werden. Eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist bereits in der politischen Beratung im März 2013 in der BV Heepen vorgesehen gewesen. 2. Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt in einem weitgehend (dicht) bebauten Gebiet. Fragen der Abstandflächen etc. können sachgerecht im Rahmen des Genehmigungsverfahrens aufgegriffen werden. Ein weiterer Festsetzungsbedarf auf Ebene der Bebauungsplanung (z.B. in Form von Baulinien) wird nicht gesehen. 3. Das denkmalgeschützte Amtshaus weist entsprechend der erfolgten Einmessung eine tatsächliche Traufhöhe von etwa 10,4 m auf. Die Höhendaten des Bebauungsplans für diesen Bereich erlauben einen gewissen Spielraum auch um Ungenauigkeiten bzw. Schwierigkeiten bei der Messung, bei der Wahl des Bezugspunkts etc. abfangen zu können. Die Mindest- und Höchstvorgaben für die Traufhöhe des Amtshauses werden im Rahmen der erneuten Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs weiterhin auf 10,0 – 11,0 m konkretisiert. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 9,9 m für den Neubau am Amtsplatz wird im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans ein Beitrag dazu geleistet,

	dass der Neubau mit seiner Traufhöhe nicht höher errichtet werden kann als das Denkmal selbst. Ergänzend sind die Vorgaben des Denkmalschutzes (Stichwort Umgebungsschutz) im Rahmen künftiger Umsetzungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu beachten. 4. Die Hinweise zur textlichen Festsetzung zur Ermittlung des unteren Bezugspunkts werden zur Kenntnis genommen. Die textliche Vorgabe zur Ermittlung des unteren Bezugspunkts wird dahingehend konkretisiert, dass nunmehr die Fassade des zu errichtenden Gebäudes maßgeblich ist. Unterer Bezugspunkt : <i>Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung je nach Straßenausbau: Oberkante Gehweg bzw. Oberkante fertige Straße). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</i> Die gewählte Festsetzung entspricht der von der Stadt in ähnlichen Planungsfällen gewählten Formulierung. Es wird davon ausgegangen, dass sie somit verhältnismäßig und vollziehbar ist. 5. Die Hinweise zur Abstandflächenproblematik im Bereich der geplanten Lärmschutzwand zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch das Leergutlager werden zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand kann nach Abstimmung mit dem Fachamt verzichtet werden. 6. Regelungen zu Garagen, Stellplätzen etc. bspw. in Form eines Mindestabstands von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind gerade in innerstädtischen Kernbereichen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die innerörtlichen Dienstleistungs-, Einzelhandelsnutzungen etc., die vielfach in den Erdgeschosszonen der Gebäude zu finden sind, sind auf Stellplätze in ihren „Vorgartenbereichen“, d.h. in den Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unterzubringen. Eine einschränkende Regelung ist demgegenüber in den Teilflächen des WA sinnvoll festsetzbar. Es wird daher vorgeschlagen, folgende Festsetzung für die Teilflächen des WA ergänzend in den Bebauungsplan aufzunehmen: Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze in den Teilflächen des WA: <i>Auf den Baugrundstücken im WA sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden: Gemäß § 31 (1) BauGB können bis zu zwei Stellplätze je Baugrundstück innerhalb der Vorgartenflächen ausnahmsweise zugelassen werden.</i> <i>Definition Vorgarten: Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront.</i>
17	Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Bauamt – Stadtgestaltung und Denkmalschutz (Schreiben vom 23.05.2013) Ein Hinweis auf das Vorgehen bei einem möglichen Fund von Bodendenkmälern ist bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten gewesen. Dieser wird überprüft und soweit erforderlich (redaktionell) angepasst. Ergänzend wird auf die Stellungnahme vom 27.12.2010 verwiesen.
18	Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Bauamt – Stadtgestaltung und Denkmalschutz (Schreiben vom 27.12.2010) Die Anregungen und Hinweise der unteren Denkmalbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/H 20 sind weitgehend berücksichtigt worden. Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Höhen etc. im Bereich der Denkmäler am Tieplatz, am Amtsplatz etc. sind zum Entwurf überprüft und entsprechend angepasst worden. Die Höhen der Denkmäler sind sowohl anhand von Bauakten sowie durch eine Ein-

	messung geprüft worden. Die Höhengaben stellen i.d.R. Mindest- und Maximalhöhen, bei den Firsthöhen i.d.R. ausschließlich Maximalhöhen dar. Um auf ggf. bestehende etwaige Ungenauigkeiten aufgrund des gewählten unteren Bezugspunkts etc. reagieren zu können, weisen die Höhengaben einen entsprechenden Spielraum auf. Zudem sind die Höhen im Bereich des Amtplatzes gerade auch hinsichtlich der geplanten Neubebauung durch ein Wohn- und Geschäftshaus intensiv abgestimmt und politisch beraten worden. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung im Bereich der Salzufler Straße wurde auf Anregung der unteren Denkmalbehörde verzichtet. Insgesamt wird kein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes gesehen.
19	Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Amt für Geoinformation und Kataster (Schreiben vom 17.05.2013) Die Hinweise zur Sicherung von Vermessungspunkten sowie zur geometrischen Eindeutigkeit werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wird soweit erforderlich angepasst.
20	Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Amt für Verkehr (Schreiben vom 17.06.2013) Die Hinweise auf die Erforderlichkeit von öffentlichen Parkplätzen im unmittelbaren Umfeld von öffentlichen Nutzungen sowie auf die erfolgte Förderung der Anlage mit Städtebaufördermitteln werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, den Parkplatz östlich angrenzend an das Amtshaus nunmehr als öffentliche Parkplatzausweisung auszuweisen, kann gefolgt werden. Eine diesbezügliche Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist bereits im Rahmen der politischen Beratung im März 2013 in der BV Heepen vorgesehen gewesen. Der Hinweis, dass im Rahmen von Bebauungsplänen eine möglichst zurückhaltende Festsetzung zu verkehrsregelnden und -lenkenden Maßnahmen erfolgen sollte, wird zur Kenntnis genommen. Bislang sind die „Zufahrtsflächen“ zu den Stellplätzen als Verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplanentwurf vorgesehen gewesen. Die gesamte Verkehrssituation im Bereich um das Amtshaus bis zur Bischof-Meinwerk-Straße wird im Zuge der erneuten Entwurfsüberarbeitung überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Flächen allgemein als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Fuß- und Radwege weisen eine Mindestbreite von 2,50 m auf, so dass auch die Ausweisung und Nutzung als Radweg erfolgen kann. Entgegenstehende Belange werden auf Ebene des Bebauungsplans nicht gesehen. Der Hinweis, dass die Festsetzung erhaltenswerter Bäume in der Hillegosser Straße und im Hassebrock nicht im Einklang mit den Anforderungen an einen möglichen Stadtbahnanschluss steht, wird zur Kenntnis genommen. Bei den zum Erhalt festgesetzten Gehölzen im Plangebiet handelt es sich jedoch ausschließlich um Bestandsgehölze. Die Abstimmung der zum Erhalt festzusetzenden Gehölze erfolgte bereits frühzeitig im Verfahren unter Berücksichtigung städtebaulicher, ökologischer und stadtklimatischer Aspekte. Zur Ausweisung einer Teilfläche des MI im Kreuzungsbereich von Salzufler Straße und Hassebrock bzw. zur Streichung dieser Baufläche gemäß weitergehender Beschlussfassung der Bezirksvertretung Heepen und des Stadtentwicklungsausschusses sowie auf die Belange eines möglichen Stadtbahnanschlusses in Heepen wird insgesamt auf die Behandlung der Stellungnahme der MoBiel GmbH verwiesen (siehe Stellungnahme unter lfd. Nummer 8).
21	Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Umweltbetrieb, Stadtentwässerung (Schreiben vom 11.06.2013) Die Hinweise zur Stadtentwässerung sind weitestgehend bereits in der bisherigen Begründung zum Bebauungsplanentwurf enthalten gewesen. Sie werden erneut überprüft und entsprechend soweit erforderlich (redaktionell) ergänzt. Ergänzend wird auf die erforderliche Abstimmung der Entwässerungssituation im Falle einer

	Neubebauung der ehemaligen Autohausfläche hingewiesen.
22	Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ – Erweiterung, Bauamt, interne Anregung in Abstimmung mit der BGW Zwischen dem Bezirksamt und dem Neubau an der Salzufler Straße wird die Wegeachse mit 5 m Breite vorgesehen und durch Vorgabe von Baulinien eindeutig räumlich als Traufgasse gefasst. Im Bereich dieser ortstypischen Gasse werden mittels dieser Baulinien im Sinne des § 9 (1) Nr. 2a BauGB die ansonsten bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Grenzabstände entsprechend unterschritten.