

Anlage

A.1	214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“ und Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ - Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
------------	---

Die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 03.12.2009 bzw. am 17.12.2009 die Beschlüsse zur Neu- und Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ gefasst. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld im Rahmen der 214. Änderung „Zentrum Heepen“ geändert. Die Vorentwürfe der FNP-Änderung und des Bebauungsplans wurden im September 2010 beraten. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurde in den Sitzungen der Bezirksvertretung und des Stadtentwicklungsausschusses am 09.09.2010 bzw. am 14.09.2010 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 15.12.2010 in der Aula der Hauptschule Heepen, Beckerstraße 9/11 sowie durch die Möglichkeit vom 06.12.2010 – 24.12.2010 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben und eine Online-Beteiligung im Internet vom 06.12.2010 – 24.12.2010. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** sind die in den folgenden Tabellen A.1.1 und A.1.2 sowie im Protokoll des Unterrichts- und Erörterungstermins zusammengefassten schriftlichen und mündlichen Äußerungen vorgetragen worden. Die Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. In der rechten Spalte der Tabellen wird die Berücksichtigung der Anregungen in den Planentwürfen der Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplans dargelegt.

A.1.1 Stellungnahmen zur 214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“

A.1.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Äußerungen der Bürger und Bürgerinnen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
1	<p>Eigentümer des Flurstücks 192, Schreiben vom 19.05.2011</p> <p>Die Eigentümer äußern den Wunsch, den derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich auf der Westseite der Gustav-Bastert-Straße in Würdigung der dort vorhandenen gemischten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) zukünftig weiter im Flächennutzungsplan zu sichern. Die Fläche soll nicht wie im Vorentwurf der 214. FNP-Änderung vorgesehen, als Wohnbaufläche dargestellt werden, um künftige gewerbliche Erweiterung weiterhin zu ermöglichen.</p>	<p>Die Anregung und Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine große Zahl der ehemals vorhandenen gewerblichen Nutzungen in dem Bereich südlich des Hassebrock zwischen der Hillegosser Straße und der Salzufler Straße ist heute aufgegeben worden und kann einer Folgenutzung zur Verfügung gestellt werden. Langfristiges städtebauliches Ziel für die Flächen südlich des Hassebrock ist daher die Weiterentwicklung und Stärkung der Wohnfunktion in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Heepen.</p> <p>Entlang der Gustav-Bastert-Straße finden sich heute noch gemischte Nutzungen mit gewerblichen Ansätzen und Wohngebäuden. Diese Nutzungsmischung soll unter Berücksichtigung des Nutzungsbestands zur Wahrung der privaten Interessen ansässiger Gewerbetreibender langfristig gesichert werden.</p> <p>Der Anregung wird daher gefolgt. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche</p>

	dargestellt. Die Planunterlagen sind entsprechend anzupassen.
--	---

A 1.1.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
2	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 06.01.2011:</p> <p>In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden müssen.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der Versorgung mit (technischer) Infrastruktur sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht relevant. Sie sind angemessen im Rahmen nachgelagerter Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Der Flächennutzungsplanung entgegenstehende Belange sind nicht zu erkennen. Eine Beschlussfassung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans daher nicht erforderlich.</p>
3	<p>Heimat- und Geschichtsverein Heepen e.V., Schreiben vom 13.01.2011</p> <p>Es werden einige Anregungen zur redaktionellen Anpassung der Begründung gegeben.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird soweit erforderlich überarbeitet und angepasst.</p>

A 1.2 Stellungnahmen zum B-Plan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen – Erweiterung“		
A 1.2.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Bürger und Bürgerinnen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
1	<p>Unterrichtungs- und Erörterungstermin mit Gelegenheit zur Äußerung am 15.12.2010 (siehe auch Anlage A.1)</p> <p>In der Versammlung wurden zunächst das Planverfahren, der bisher geltende Bebauungsplan Nr. III/He 1.2, die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/H 20 ausführlich erläutert.</p> <p>Anschließend stellten die Bürgerinnen und Bürger Verständnisfragen insbesondere zum Plankonzept, zum Umgang mit den öffentlichen Freiraumbereichen sowie zur Möglichkeit der Errichtung von Neubauten während des laufenden Planverfahrens.</p> <p>Darüber hinaus wurden kritische Anmerkungen v.a. zu den Fuß- und Radwegen zwischen</p>	

	Salzufler und Hillegosser Straße sowie zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschosszonen innerhalb der innerstädtischen Kernbereiche vorgetragen.	
1.1	Es wird gefragt, ob im zentralen Kerngebiet Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen werden sollen. Gerade vor dem Hintergrund sich abzeichnender Leerstände in den Erdgeschosszonen der Gebäude sollen individuelle und flexible Nutzungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden.	<p>Um den innerstädtischen Kernbereich Heepens behutsam und adäquat weiterentwickeln zu können, werden weite Teile entlang der Salzufler Straße sowie im Dreieck zwischen Salzufler Straße, Hillegosser Straße sowie Hassebrock als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Das Wohnen ist grundsätzlich eine das Kerngebiet lediglich ergänzende Nutzung. Diese Zielvorstellung lag auch dem hier in Teilbereichen überplanten Bebauungsplan Nr. III/He 1.2 zugrunde. Wohnungen im Erdgeschoss sind gemäß dem Ursprungsplan und seiner Änderungen daher heute unzulässig. Das Wohnen ist auf Grundlage des heute rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/He 1.2 erst ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.</p> <p>Als klein- bzw. mittelstädtisches Ortszentrum wird im Ortskern Heepens jedoch auch gewohnt. Gerade mittelstädtische Zentren wie bspw. Nebenzentren in Großstädten zeichnen sich durch eine hohe Bedeutung der Wohnfunktion in den zentralen Lagen aus. Das Wohnen kann den Ortskern sinnvoll ergänzen, stärken und gerade in den Abendstunden zu einer Belebung beitragen. Die Planung soll dazu dienen, eine verträgliche Weiterentwicklung des Ortskerns zu ermöglichen. Auch auf die schwierige Einzelhandelssituation im Ortskern Heepens ist angemessen zu reagieren.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, Wohnungen gemäß § 1 (7) i.V.m. § 7 (2) BauNVO ab dem 1. Obergeschoss der Gebäude allgemein zuzulassen. Die Erdgeschosszonen mit ihren Schaufenstern sollen zur Sicherung von Attraktivität und Vielfalt des Ortskerns zwar weiterhin grundsätzlich den sonstigen zentrenrelevanten Nutzungen vorbehalten bleiben. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan regelt aber, dass Wohnungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude in den Teilbereichen des MK ggf. zugelassen werden können. Insbesondere unattraktivem Leerstand kann vorgebeugt werden. Die Ausnahmen gemäß § 31 BauGB liegen im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Bielefeld.</p>
1.2	Es wird gefordert, auf die südliche	Die schwierige Realisierbarkeit sowie die persönliche

	<p>Wegeverbindung zwischen den Straßen Salzufler Straße und Hillegosser Straße zu verzichten. Der Weg führe dazu, dass das südlich angrenzende Grundstück vollständig von Straßen und Wegen umschlossen sei. Darüber hinaus verhindere ein solcher Fußweg die Möglichkeit, eine Garage auf dem Grundstück zu errichten. Ein solcher Garagenbau sei lediglich möglich, wenn die 100-jährige Buche, die sich heute auf dem Grundstück befindet, entfernt würde.</p> <p>Es wird gefragt, ob auf der festgesetzten Wegefläche die Genehmigung für eine Garage erteilt werden könne.</p>	<p>Betroffenheit einzelner Privater aufgrund geplanter Wegeverbindungen zwischen der Salzufler Straße und der Hillegosser Straße werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um den Ortskern Heepen in seiner Attraktivität als Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern und um die fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Grün-, Spiel- und Schulbereiche in und angrenzend an das Plangebiet gerade für Kinder und Jugendliche zu erhöhen, sind die Wegeverbindungen aus städtebaulichen Gründen erwünscht. Die Fußwegeverbindung ist in annähernd gleicher Lage sowie in ähnlicher Form bereits im Ursprungsplan vorgesehen gewesen und spiegelt das ursprüngliche Ziel der fußläufigen Durchlässigkeit des Plangebiets wider.</p> <p>Die adäquate Weiterentwicklung des Ortskerns und die Anpassung der teilweise historischen Straßenzüge an heutige Bedürfnisse und Anforderungen sind im Rahmen der Bauleitplanung sowie in einer späteren Umsetzung angemessen sicherzustellen. Hierzu sollen u.a. die kleinteilige Bebauung, sowie der vorhandene Gehölzbestand auf den privaten Grundstücken entlang der Salzufler Straße gesichert werden.</p> <p>Heute stellt die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücken eine wesentliche Anforderung an das Wohnen gerade auch in durch Nutzungsintensität geprägten innerörtlichen Bereichen dar. Im Falle einer festgesetzten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken wäre für diese Teilflächen die Genehmigung einer Garage nicht möglich.</p> <p>Zudem setzt die Realisierung der Fußwegeverbindung den Flächenerwerb durch die Stadt Bielefeld voraus.</p> <p>Unter Berücksichtigung der genannten Belange wird daher vorgeschlagen, auf die südliche Wegeverbindung zwischen Hillegosser Straße und Salzufler Straße zu verzichten. Der Anregung soll daher gefolgt werden. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander wird das Vorgehen für vertretbar gehalten.</p>
2	Eigentümer des Flurstücks 11, Salzufler Straße 20, Schreiben vom 19.12.2010	
2.1	Der nördliche Fuß- und Radweg zwischen Hillegosser Straße und Salzufler Straße wird	Die schwierige Realisierbarkeit sowie die persönliche Betroffenheit einzelner Privater aufgrund geplanter

kritisch hinterfragt. Zur Stärkung des Einzelhandels sei es sinnvoller, Fußgänger an den Geschäften entlang zu führen, als durch private Gartenbereiche.

Die Realisierung des südlichen Verbindungswegs zwischen Hillegosser Straße und Salzufler Straße südlich des Gebäudes Salzufler Straße 26 sei wahrscheinlicher als die Umsetzung der nördlichen Verbindung.

Wegeverbindungen zwischen der Salzufler Straße und der Hillegosser Straße werden zur Kenntnis genommen.

Um den Ortskern in seiner Attraktivität als Einzelhandelsstandort zu stärken und um die fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Grün-, Spiel- und Schulbereiche gerade für Kinder und Jugendliche zu erhöhen, ist die Wegeverbindung aus städtebaulichen Gründen wünschenswert.

Die Fußwegeverbindung ist in annähernd gleicher Lage sowie in ähnlicher Form bereits im Ursprungsplan vorgesehen gewesen. Im 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 Wegeverbindungen als wichtiges Element für einen attraktiven Ortskern betont worden. Gleichzeitig wurden fehlende Verbindungen aufgezeigt.

Die Durchlässigkeit des Plangebiets soll insbesondere mittels des nördlichen Fuß- und Radwegs langfristig angestrebt werden. Der nördliche, im Bebauungsplan festgesetzte Fuß- und Radweg ist als Verbindung zwischen den öffentlichen Nutzungen im Plangebiet, d.h. zwischen Amtshaus und im weiteren Verlauf der Amtmann-Bullrich-Straße liegenden Grünbereiche sowie der Nahversorgungseinrichtungen im Osten sowie der Kirche und dem Schulzentrum im Westen, bedeutsam. Dieser nördliche 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 nördlichen öffentlichen Wegeverbindung Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld. Die Flächen für die Trassen sind von einer Bebauung freizuhalten und ihre Zugänglichkeit für den Versorgungsträger ist sicherzustellen. Die betroffenen Flächen sind daher in den Bebauungsplan aufzunehmen und zu sichern.

Die Realisierung der Fußwegeverbindung setzt den Flächenerwerb durch die Stadt Bielefeld voraus. Eine privatrechtliche Einigung zur Umsetzung der Wegeverbindung wird daher angeregt.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Wegen der besonderen Bedeutung der fußläufigen Verbindung wird vorgeschlagen, die nördliche Fuß- und

		Radwegeverbindung in der Plankarte des Bebauungsplans als langfristige Option beizubehalten. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander wird das Vorgehen für vertretbar gehalten.
2.2	Es wird angeregt, die zulässige Art der baulichen Nutzung für die Erdgeschosszonen der Gebäude zu flexibilisieren und auch nicht-gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Eine solche nicht-gewerbliche Nutzung sei attraktiver als leerstehende Ladenlokale.	Die Anregung und Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme und den Beschlussvorschlag zum Umgang im weiteren Planverfahren gemäß 1.1 wird entsprechend verwiesen.
3	Eigentümer der Flurstücke 924 und 821, Schreiben vom 19.12.2010 Die südliche Fußwegeverbindung zwischen der Salzufler Straße und der Hillegosser Straße wird abgelehnt. Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum und wird benötigt, um die private Garage anzufahren. Daneben wird es als Stellplatzfläche genutzt.	Die Anregung und Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme und den Beschlussvorschlag zum Umgang im weiteren Planverfahren gemäß 1.2 wird entsprechend verwiesen.
4	Privat, Gesprächsvermerk vom 09.12.2010	
4.1	Es wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Wendehammer auf dem Flurstück 954 zu streichen. Die Zuwegung ist bereits zweispurig, so dass Begegnungsverkehr und Wendemöglichkeiten sichergestellt sind.	Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind bei Neuplanungen idealtypischerweise Wendemöglichkeiten am Ende von Stichstraßen ab einer Länge von ca. 50 Meter anzulegen. Insbesondere für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr sowie Müllfahrzeuge sind Wendemöglichkeiten aus Sicherheits- bzw. Praktikabilitätsgründen für zukünftige Nutzer und Anwohner in ausreichender Dimensionierung anzubieten. Wendeanlagen sind gemäß der Richtlinie einzurichten, wenn weder Gehwegflächen noch Garagenflächen für Wendevorgänge mitbenutzt werden können. Bei Verzicht auf eine Wendeanlage wären Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die die nicht-überbaubaren Flächen in direkter Nachbarschaft in ihrer Nutzbarkeit stark einschränken würden. Zudem wäre die Wendemöglichkeit über die privaten Grundstücksflächen durch geeignete bauliche bzw. sonstige Maßnahmen sicherzustellen und ggf. ordnungsbehördlich zu kontrollieren. Es wird daher vorgeschlagen, die Wendeanlage im Hofinnenbereich zwischen Hillegosser und Salzufler Straße beizubehalten. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird

		die Vorgehensweise für vertretbar gehalten.
4.2	Es wird vorgeschlagen, die als erhaltenswert festgesetzten Linden im Eckbereich von Hillegosser Straße und Hassebrock durch kleinwüchsiger Baumarten zu ersetzen.	<p>Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die großkronigen Linden im Kreuzungsbereich von Hassebrock und Hillegosser Straße sowie entlang des Hassebrocks prägen das Straßen- und Ortsbild im Ortseingang Heepens wesentlich. Aufgrund ihres Alters und ihrer markanten Größe sind sie identitätsstiftend für den Ortsteil. Sie sind u.a. namensgebend für den benachbarten Lindenplatz. Darüber hinaus besitzen sie eine hohe ökologische Wertigkeit.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, die Linden weiterhin zum Erhalt festzusetzen. Rückschnitte aus Sicherheitsgründen zum Schutz benachbarter Gebäude sowie die im Rahmen der regelmäßigen Pflege anfallenden Schnitte sind weiterhin zulässig. Zur Wahrung des Charakters im Ortseingang sind die Bäume jedoch zu erhalten und im Falle eines Abgangs adäquat zu ersetzen. In Abwägung privater und öffentlicher Belange gegen- und untereinander wird das Vorgehen für vertretbar gehalten.</p>
5	Eigentümer des Flurstücks 13, Salzufler Straße 32, Schreiben vom 21.12.2010 und vom 01.09.2010	
5.1	Die südliche Fußwegeverbindung zwischen Hillegosser und Salzufler Straße über das Flurstück des Eigentümers wird abgelehnt. In diesem Bereich ist eine Garage geplant. Insbesondere, um die ca. 100-jährige Buche auf dem Grundstück erhalten zu können, wird der nördliche Grundstücksteil für die Errichtung der Garage benötigt.	Die Anregung und Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme und den Beschlussvorschlag zum Umgang im weiteren Planverfahren gemäß 1.2 wird entsprechend verwiesen.
5.2	Eine Reduzierung der zulässigen Bebaubarkeit des Grundstücks d.h. eine Reduktion der zulässigen maximalen Geschossigkeit von drei auf zwei Vollgeschosse sowie eine Reduzierung der überbaubaren Flächen, werden nicht akzeptiert. Das Grundstück solle in ähnlicher Form bebaubar sein wie das nördliche Nachbargrundstück, auf dem sich heute ein dreigeschossiges Gebäude befindet.	<p>Die Anregung und Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das wesentliche städtebauliche Ziel für weite Teile des Straßenzugs der Salzufler Straße besteht in der Aufnahme der Kleinteiligkeit und in der Fortentwicklung der teils noch vorhandenen historischen städtebaulichen Struktur des Straßenzugs.</p> <p>Insgesamt werden die überbaubaren Flächen des betroffenen Flurstücks im Vergleich zum Ursprungsplan zwar reduziert. Das bestehende Gebäude wird durch die überbaubaren Flächen erfasst. Es soll erhalten und im Falle eines Abgangs</p>

		<p>durch ein ähnlich kleinteiliges Gebäude ersetzt werden. Ein größerer Baukörper würde dem Ziel des Erhalts der kleinteiligen Struktur in diesem Bereich der Salzufler Straße widersprechen. Insbesondere die stadtbildprägende und erhaltenswerte alte Buche auf dem Grundstück kann darüber hinaus durch die Regelungen im Bebauungsplan adäquat geschützt werden. Die überbaubaren Flächen sehen daher geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes lediglich in den rückwärtigen Bereich hinein vor.</p> <p>Anders als vom Grundstückseigentümer dargelegt, setzt der Bebauungsplan für das betroffene Grundstück jedoch keine Drei-, sondern eine zwingende Zweigeschossigkeit fest. Der Bebauungsplan verfolgt u.a. basierend auf der Rahmenplanung des Büros Dr. Pesch und Partner das Ziel, die kleinteilige städtebauliche Struktur in diesem Bereich zu erhalten und fortzuentwickeln. Für das betroffene Grundstück soll daher bestandsorientiert die zwingende Zweigeschossigkeit aufgenommen werden. Das nördlich angrenzende Gebäude Salzufler Straße 26 ist zwar dreigeschossig, aufgrund seiner Kubatur und Masse wirkt es jedoch wie ein Fremdkörper in der ansonsten durch kleinteilige Bebauung geprägten Salzufler Straße. Dieses benachbarte Gebäude wird daher ebenfalls als zweigeschossig überplant. Es genießt in seiner heutigen Form lediglich Bestandsschutz.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die überbaubaren Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu überprüfen und soweit möglich zu erweitern. Um die Buche nördlich des Gebäudekörpers erhalten zu können, soll das Baufenster in Richtung Norden jedoch weiterhin auf der Höhe des bestehenden Gebäudes abschließen. Die festgesetzte Geschossigkeit wird wegen der übergeordneten städtebaulichen Planungsziele beibehalten. In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander wird dieses Vorgehen für vertretbar gehalten.</p>
5.3	Die Vorgabe, in der untersten Etage eines Gebäudes im Falle eines Neubaus eine Ladenzeile einzurichten, wird als unangemessen angesehen. Die Grundstücksnutzung sei dem Eigentümer zu überlassen.	Die Anregung und Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme und den Beschlussvorschlag zum Umgang im weiteren Planverfahren gemäß 1.1 wird entsprechend verwiesen.
6	Eigentümer des Flurstücks 14, Salzufler Straße 34 (Schreiben vom 13.03.2011) Die Eigentümer wenden sich gegen das an ihr	Die Anregung und Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die einzelnen Straßenabschnitte im Plangebiet

Grundstück grenzende geplante Neubauvorhaben im Kreuzungsbereich von Salzufler Straße und Hassebrock. Zwar befürworten sie eine Bebauung der Fläche, da insbesondere seit dem Abriss des alten Gebäudebestands sowie der Rodung der Bäume die Lärmbelastung stark gestiegen ist. Die Gebäudehöhe und Kubatur des Bauvorhabens werden jedoch kritisiert. Auch der Gebäudekörper im Innenhofbereich sei im Hinblick auf die Höhenentwicklung zu hoch. Gerade wegen des planerischen Ziels, die entlang der Salzufler Straße vorhandene Kleinteiligkeit der Gebäudestruktur zu erhalten und fortzuentwickeln sind die Nutzungsmaße anzupassen.

werden unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen verfolgt. Der Gebäudebestand sowie die bestehende städtebauliche Struktur sollen durch den Bebauungsplan aufgenommen und angemessen weiterentwickelt werden.

Die Gebäude nördlich des Hassebrock sind i.W. dreigeschossig. Sie markieren den Eingangsbereich in den eigentlichen Kernbereich Heepens an Salzufler und Hillegosser Straße. An dieser städtebaulich exponierten Stelle wird auch im Übergangsbereich zur Salzufler Straße eine dreigeschossige Bebauung als vertretbar angesehen. Der städtische Charakter des Zentrums kann unterstrichen werden. Zudem fungieren die Gebäude, wie von dem Grundstückseigentümer dargelegt, u.a. als Abschirmung gegen Lärmemissionen der Straße.

Auf der derzeit brachliegenden Fläche im Kreuzungsbereich von Salzufler Straße und Hassebrock wird ein Vorhaben des betreuten Wohnens für Senioren geplant. Um tragfähig wirtschaften zu können, bestehen Mindestanforderungen an die realisierbare Geschossfläche.

Gemäß den Vorgaben zur Höhenentwicklung im Bebauungsplanvorentwurf sind entlang des Hassebrocks Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 14,0 Metern bzw. einer Traufhöhe von 10,0 Metern zulässig. Eine bauordnungsrechtliche Dreigeschossigkeit wird somit ermöglicht. Gleichzeitig sind diese Höhenvorgaben bereits deutlich geringer als die Vorgaben für die Überplanung der Bestandsgebäude im Kreuzungsbereich von Hassebrock mit Hillegosser Straße, deren maximale First- bzw. Traufhöhe mit 16,0 Meter bzw. 11,0 Meter festgesetzt sind. Die Vorgaben werden daher als angemessen im Übergangsbereich zur kleinteiligeren Bebauung entlang der Salzufler Straße bewertet.

Im Gebäudeinnenbereich sind zweigeschossige Gebäude zulässig. Diese orientieren sich in ihren Nutzungsmaßen im Wesentlichen an den benachbarten Gebäuden, wie bspw. den Gebäuden Hillegosser Straße 31a – 31f, die im Falle eines Satteldachs mit einer Dachneigung von mehr als 35° ebenfalls eine maximale Firsthöhe von 13,0 Meter aufweisen können. Es sollen aber auch andere Dachformen wie beispielsweise ein Flachdach oder Pultdach mit einer wesentlich geringeren Dachneigung und damit Höhenentwicklung zugelassen werden. Gerade im Hinblick auf die zentrale Lage des Bereichs werden die Vorgaben für

	<p>verhältnismäßig und angemessen gehalten.</p> <p>Die Vorgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude werden somit beibehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt. In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander werden die Festsetzungen für vertretbar gehalten.</p>
--	--

A.1.2.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
7	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 06.01.2011, ergänzendes Schreiben vom 02.05.2011:</p> <p>Auf die im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom wird hingewiesen.</p> <p>Auf dem Flurstück 961 an der Hillegosser Straße befindet sich ein Telekommunikationsgebäude. Es muss sichergestellt werden, dass weiterhin technische Erweiterungs-/Änderungsmaßnahmen durchgeführt werden können, damit durch Anpassung der technischen Einrichtungen die im Versorgungsbereich der Vermittlungsstelle angebundene Haushalte und Betriebe an der künftigen Entwicklung teilhaben können.</p> <p>Die technischen Änderungs- und Erweiterungsarbeiten werden sich im Wesentlichen auf die Instandhaltung der vorhandenen Kabel- und Rohranlagen beziehen.</p> <p>Es ist darüber hinaus denkbar, dass die Errichtung von Mobilfunkantennen zukünftig notwendig wird. Diese würden auf dem Dach des Gebäudes errichtet werden.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebäude der Telekom befindet sich in einem Teilbereich des innerstädtischen Kerngebiets (MK). Die Art der Nutzung der Telekom ist im MK grundsätzlich allgemein zulässig. Auf die Vorgabe einer GRZ von 0,8 (mit Überschreitungsmöglichkeiten für versiegelte Freiflächen wie bspw. Stellplatzanlagen) garantiert eine große Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks.</p> <p>Das heute viergeschossige Gebäude wird in seiner Kubatur und Stellung zur Straße jedoch mit einer verringerten Geschossigkeit überplant. Das Gebäude soll sich als zwingend zweigeschossig im Falle eines Abgangs zudem an der Straße ausrichten. Auch heute ist das bestehende Gebäude von den Vorgaben des Ursprungsplans Nr. III/He 1.2 nicht gedeckt. Derzeit wird es als zwingend dreigeschossig überplant.</p> <p>Sofern Änderungen am bzw. im Gebäude sowie Nutzungsänderungen erforderlich werden, sind diese voraussichtlich vom Bestandsschutz gedeckt. Durch die Festsetzung der GRZ stehen der Telekom weiterhin ausreichend Möglichkeiten für Arbeiten an Rohren und Leitungen auf dem Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Darüber hinaus wird vorgeschlagen, eine Ausnahmereglung für die Überschreitung der Höhenfestsetzungen für fernmeldetechnische Anlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Den Belangen der Telekom wird somit ausreichend Rechnung getragen.</p>
8	<p>moBiel GmbH, Schreiben vom 13.01.2011</p> <p>Es wird auf die Machbarkeitsstudie für einen</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Anschluss Heepens an das Bielefelder Stadtbahnnetz hingewiesen. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über den Ortskern Heepens und kann derzeit nicht auf einzelne Straßen eingeschränkt werden. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sollen im Laufe des Jahres 2011 vorliegen und sind in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>Ein Anschluss des Ortsteils Heepens an das Stadtbahnnetz der Stadt Bielefeld ist zur Entwicklung und Stärkung des Ortsteils grundsätzlich städtebaulich wünschenswert.</p> <p>Erste Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Stadtbahnanschluss wurden zwischenzeitlich vorgestellt und politisch beraten. Eine Entscheidung über einen konkreten Trassenverlauf einschließlich des erforderlichen Flächenbedarfs steht jedoch weiterhin aus.</p> <p>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 genutzten Fläche eingeräumt. Eine Bebauung im zentralen Kreuzungsbereich ist im Eingang in den eigentlichen Kernbereich an der Salzufler Straße aus städtebaulicher Sicht zur Fassung des Straßenraums und zur funktionalen Stärkung des zentralen Bereichs wünschenswert.</p> <p>Als städtische Fläche liegt eine zukünftig ggf. erfolgende Veräußerung und somit auch eine Bebauung der Fläche weiterhin im Ermessen der Stadt Bielefeld. Es wird daher vorgeschlagen, die Baumöglichkeit als Langfristoption im Bebauungsplan zu sichern. Falls die Fläche für die Realisierung der Stadtbahn notwendig werden sollte, kann ggf. eine Planänderung durchgeführt werden.</p> <p>Die Belange des Stadtbahnverkehrs werden daher, soweit zum derzeitigen Planungsstand der Stadtbahnanbindung ersichtlich, angemessen berücksichtigt. Weitere, der Bebauungsplanung entgegenstehende Belange sind nicht zu erkennen.</p>
9	<p>Heimat- und Geschichtsverein Heepens e.V., Schreiben vom 13.01.2011</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
9.1	<p>Insbesondere wegen der Bedeutung als zentraler Versorgungsbereich sind die vorhandenen Parkplätze zu erhalten. Die im Straßenraum befindlichen Stellplätze sind nicht ausreichend. Die heute als P+R Parkplatz genutzte Fläche im Nordosten des Lindenplatzes ist weiterhin als öffentlicher Parkplatz freizuhalten. Viele Pendler nutzen den Parkplatz, um mit öffentlichen Verkehrsmitteln die Innenstadt zu erreichen.</p> <p>Die Zuwegung zum öffentlichen Parkplatz sollte</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von einer Überplanung der öffentlichen Parkplatzflächen ist i.W. die Fläche im Kreuzungsbereich von Hassebrock und Salzufler Straße betroffen.</p> <p>Die Fläche stellt eine der wenigen heute brachliegenden Flächen im Ortskern dar, auf der eine Nachverdichtung möglich ist. Gerade um den Ortskern funktional zu stärken und den Siedlungsdruck in den Außenbereich hinein zu</p>

	<p>verlegt werden und über das Grundstück selbst erfolgen. Die Fläche ist darüber hinaus aufgrund ihrer Bedeutung für das lokale Klima von einer zusätzlichen Bebauung freizuhalten.</p>	<p>verringern, wird die langfristige Möglichkeit der Nachverdichtung für städtebaulich sinnvoll gehalten. Park- und Stellplatzmöglichkeiten können in Abstimmung mit künftigen Vorhabenträgern u.U. als Tiefgarage o.ä. in sonstigem Zusammenhang mit möglichen Neubauten errichtet werden.</p> <p>Als städtische Fläche liegt eine zukünftig ggf. erfolgende Veräußerung und Bebauung der Fläche im Ermessen der Stadt Bielefeld. Es wird vorgeschlagen, die Baumöglichkeit als Langfristoption im Bebauungsplan zu sichern. Falls die Fläche für die Realisierung der Stadtbahn notwendig werden sollte, kann ggf. eine Planänderung durchgeführt werden.</p> <p>Die ökologische Wertigkeit der heute als Parkplatz genutzten Fläche ist u.a. aufgrund der weitreichenden Versiegelung sowie der baulichen Vorprägung der Umgebung für das lokale Klima gering. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 (1) BauGB keine ggf. anderweitigen Erkenntnisse vorgetragen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit liegt die Ausgestaltung der konkreten Einfahrt zum Parkplatz in städtischer Hand. Die Frage der konkreten Zu- und Abfahrt kann ebenso wie die Gestaltung der öffentlichen Parkplatzfläche im Rahmen einer konkreten Ausbauplanung erfolgen. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Bebauungsplanung entgegenstehende Belange sind nicht zu erkennen.</p> <p>Der Anregung wird somit nicht gefolgt, die Baumöglichkeit wird beibehalten. Falls die Fläche ggf. für den Stadtbahnanschluss oder sonstige öffentliche Zwecke benötigt wird, ist eine Planänderung durchzuführen. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird das Vorgehen als angemessen angesehen.</p>
9.2	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, dass bauleitplanerische sowie gestalterische Festsetzungen in Zukunft eng ausgelegt werden, um das Ortsbild störende Ausreißer zu vermeiden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis auf die Bedeutung der Ortsbildpflege und –gestaltung für die Attraktivität und Weiterentwicklung des innerstädtischen Kernbereichs Heepens wird in die Begründung zum Planentwurf aufgenommen.</p>
9.3	<p>Die Attraktivität des Lindenplatzes kann durch eine bessere Gehölzpflege sowie eine andere Anordnung des Spielplatzes erreicht werden.</p>	<p>Gehölzpflege ist keine bauleitplanerische Maßnahme und einer Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich nicht zugänglich. Die Spielplatzfläche sowie der Lindenplatz sind städtische Flächen. Die konkrete Ausgestaltung und Anordnung der</p>

		<p>Spielplatzfläche ist weiterhin im Rahmen der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz möglich. Eine konkrete Änderungs- bzw. Ausführungsplanung zur Anordnung und Lage der Spielplatzfläche ist nicht bekannt. Die Bebauungsplanfestsetzungen werden daher (räumlich) bewusst offen gehalten und können im Zuge einer späteren Umsetzungsplanung konkretisiert werden.</p>
9.4	<p>Der Gehölzbestand auf der Hofstelle Hillegosser Straße 20 sollte zum Erhalt festgesetzt werden.</p>	<p>Der Gehölzbestand ist im Vorentwurf des Bebauungsplans bereits weitgehend zum Erhalt festgesetzt gewesen.</p> <p>Um stadtbildprägende und aus ökologischen Gründen zu erhaltende Bäume zu identifizieren, wurde eine Einmessung des gesamten Baumbestands im Plangebiet vorgenommen. Zur Identifizierung von ökologisch und städtebaulich erhaltenswerten Bäumen hat eine Abstimmung zwischen dem Umweltamt und dem Bauamt der Stadt Bielefeld stattgefunden. Im Bebauungsplan wurden die Bäume gemäß dem Abstimmungsergebnis zum Erhalt festgesetzt.</p>
9.5	<p>Die Ausweisung von zwei Querverbindungen zwischen Hillegosser Straße und Salzufer Straße sollte auf eine Wegeverbindung beschränkt werden. Eine Realisierung würde somit erleichtert und wahrscheinlicher. Der nördliche Durchgang über die privaten Grundstücksflächen sollte durch eine bessere Gestaltung attraktiver gestaltet werden.</p>	<p>Der Anregung wird im Wesentlichen gefolgt. Auf die südliche Fußwegeverbindung soll verzichtet werden. Auf die Stellungnahmen und die Beschlussvorschläge zum Umgang im weiteren Planverfahren gemäß 1.2 und 2.1 wird entsprechend verwiesen.</p> <p>Die Gestaltung von Durchgängen auf privaten Flächen ist nur bedingt durch Vorgaben im Bebauungsplan regelbar. Im Bebauungsplan sind die Flächen für den Durchgang mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen, um den Durchgang auf einer Mindestbreite zu sichern. Die konkrete Gestaltung bleibt den Eigentümern vorbehalten, die als Gewerbetreibende ein grundsätzliches Interesse an der attraktiven Gestaltung des Ortskerns haben.</p>
9.6	<p>Der Obstgarten mit Laubhecke östlich des Plangebiets ist heute nicht mehr vorhanden. Die Gehölze sollten daher im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.</p>	<p>Das Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Regelungen zum Gehölzbestand für diesen Bereich können daher nicht getroffen werden. Der Gehölzbestand im Plangebiet selbst wird u.a. aus ökologischen Erwägungen weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt hierzu hat stattgefunden.</p>
9.7	<p>Darüber hinaus werden einige Anregungen zur redaktionellen Anpassung der Begründung, der Bestandsanalyse sowie des Umweltberichts gegeben.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden in der Entwurfserarbeitung erstellt bzw. soweit erforderlich überarbeitet und angepasst.</p>

10	<p>Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 14.01.2011</p> <p>Es wird gebeten auf den privaten Grundstücken im Bereich der vorhandenen Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgungsleitungstrassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht u.a. zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld festzusetzen.</p> <p>Es wird angeregt, den Standort der Netzstation als Fläche für Versorgungsanlagen festzusetzen. Ebenso soll die querende Erdgashochdruckleitung in der Salzufler Straße in die Planzeichnung aufgenommen werden.</p> <p>Darüber hinaus soll in der Begründung ein Hinweistext auf Baumpflanzungen an Leitungstrassen aufgenommen werden.</p>	<p>Die Anregungen werden im Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die vorhandenen Versorgungsanlagen und –leitungen werden im Bebauungsplan als Flächen bzw. Leitungen gesichert bzw. gekennzeichnet.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger einzuräumen bzw. die Verkehrsflächen in der Plankarte insofern zu modifizieren, dass die Zugänglichkeit der Leitungen sichergestellt werden kann.</p> <p>Die Leitungen der Stadtwerke berühren bzw. kreuzen teilweise überbaubare Grundstücksflächen. Neben den bereits im Vorentwurf aufgenommenen Straßenverkehrsflächen werden auch die überbaubaren Flächen überprüft und ggf. in ihrer Lage geringfügig modifiziert.</p> <p>Sofern die Leitungen überbaubare Flächen queren, werden sie im Rahmen dieser Teilflächen als Leitungen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet. Für die überbaubaren Flächen wird zusätzlich gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB geregelt, dass eine Bebauung erst möglich ist, wenn die vorhandenen Leitungen verlegt und in Betrieb genommen worden sind (sog. aufschiebend bedingtes Baurecht). Hierzu wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen.</p>
11	<p>IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 12.01.2011</p> <p>Es wird gebeten, die Interessen der Firma Gaus bei einer adäquaten Nachnutzung des Altstandorts zu berücksichtigen. Da die Verfügbarkeit des östlichen Teils des Flurstücks 12, Hillegosser Straße 49, für eine zusammenhängende Bebauung nicht gegeben ist, sollen die private Verkehrsfläche sowie die überbaubaren Flächen modifiziert werden und teilweise nach Süden verschoben werden. Über das städtische Grundstück könne eine Wegeverbindung zwischen der neuen Planstraße und dem Lindenplatz realisiert werden.</p> <p>Darüber hinaus wird angeregt, die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse zu erhöhen. Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind teilweise dreigeschossige Gebäude zu finden, die eine derartige</p>	<p>Die Anregungen 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.</p> <p>Bislang liegt kein konkretes Rahmenkonzept für eine Bebauung des ehemaligen gewerblichen Standorts vor. Die Vorgaben zur Verkehrsfläche sowie zu den überbaubaren Flächen werden im Rahmen der Entwurfserstellung überarbeitet und an die verfügbaren Grundstücksflächen angepasst. Wegen des fehlenden Bebauungskonzepts können die Vorgaben des Bebauungsplans allerdings nur allgemein gehalten werden. Städtebauliches Ziel ist die Ausbildung eines Wohnhofs um eine Wendeanlage.</p> <p>Eine Bebauung des Altstandorts der Firma Gaus hat hierbei verschiedene Belange als Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:</p>

Bauweise rechtfertigen würden.

a) Lärmschutz

Die Fläche ist von verschiedenen Seiten von potenziellen Lärmquellen umgeben.

a.1)

Zunächst sind die Emissionen des benachbarten Leergutlagers des Getränkehandels zu berücksichtigen. Parallel im Planverfahren wurde schallgutachterlich geprüft, ob eine Wohnbebauung auf dem Standort realisierbar ist bzw. welche Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen sind. Das Gutachten, welches bei der Genehmigung des Getränkehandels an der Salzufler Straße bereits 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 für eine mögliche Wohnbebauung auf der ehemaligen Betriebsfläche der Firma Gaus erwartet, die bei 59,2 dB(A) tags für den am stärksten betroffenen Immissionsort liegen. In der Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) werden durch den geschlossenen Markt keine Emissionen verursacht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags bzw. die Richtwerte der TA Lärm von ebenfalls 55 dB(A) tags für ein Allgemeines Wohngebiet werden voraussichtlich überschritten. Durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 Meter) ist eine Reduzierung des Pegels auf 53,7 dB(A) zu erreichen. Um sicherzustellen, dass eine ergänzende Wohnbebauung erst nach Errichtung der Lärmschutzwand realisiert wird, wird zusätzlich ein aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt. Der Richtwert kann somit durch die Errichtung der Lärmschutzwand eingehalten werden. Zusätzlich sind Maßnahmen denkbar, wie die Nutzung eines leiseren Staplers sowie die Verlagerung des Leergutlagers denkbar, die einer Festsetzung im Bebauungsplan allerdings nicht zugänglich sind.

Es wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gesundes Wohnen auf der betroffenen Fläche des ehemaligen gewerblichen Standorts möglich ist. Bereits ohne Durchführung der Schallschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags eingehalten. Da auch das Wohnen eine im MI allgemein zulässige

Nutzungsart ist, wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in diesem Bereich gewahrt sind.

a.2)

Darüber hinaus hat ein zukünftiges Bebauungskonzept aufzuzeigen, wie mit der Belastungssituation durch Verkehrslärm aufgrund der benachbarten Straßen (Hillegosser Straße und Hassebrock) umzugehen ist.

b) Übergang zum Lindenplatz

Des Weiteren grenzt die öffentliche Grün- und Spielplatzfläche des Lindenplatzes an die genannte Fläche. Städtebauliches Ziel ist es, einen attraktiven Übergang in den Grün- und Freiraumbereich auch von der neuen Wohnbaufläche zu schaffen. Es wird daher vorgeschlagen, 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.

Sofern ein abgestimmtes städtebauliches und Architekturkonzept vorliegt, ist eine Überbauung des Durchgangs 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.

c) Vertikale Gliederung der Gebäude

In Bezug auf die zulässige maximale Gebäudehöhe und Geschossigkeit befinden sich im weiteren Verlauf der Hillegosser Straße tatsächlich großformatige, mehrgeschossige Gebäude. In direkter Nachbarschaft des ehemaligen gewerblichen Betriebs weisen die bestehenden Gebäude jedoch lediglich ein bis zwei Geschosse auf. Diese vorhandene kleinteilige Struktur soll erhalten und fortentwickelt werden. Die gewählten Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie zu First- und Traufhöhe der Gebäude lassen die Errichtung sog. 2 ½ - geschossiger Gebäude zu, so dass bei entsprechender architektonischer Ausführung durchaus eine adäquate Nutzung im 2. Obergeschoss möglich ist.

Dem Bebauungsplan liegt das städtebauliche Ziel zugrunde, entlang der Hauptverkehrsstraßen i.W. eine voll-zweigeschossige Bebauung zu erhalten bzw. zu realisieren. Die Gebäude im rückwärtigen Bereich sollen sich demgegenüber den Gebäuden an der Hillegosser Straße in ihrer Höhenentwicklung unterordnen, um die Gebäude in erster Reihe visuell

		<p>nicht zu „erdrücken“.</p> <p>Der Anregung, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei Geschosse zu erhöhen, wird daher nicht gefolgt. In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander wird die Planung als angemessen betrachtet.</p>
12	<p>Ev.-Luth. Kirchengemeinde Heepen, Schreiben vom 20.01.2011</p> <p>Als Eigentümerin der Fläche des Flurstücks 959 wird gebeten, dieses in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Das dort befindliche Pfarrhaus wird heute über das Grundstück Hillegosser Straße Nr. 8 erschlossen. Ein Einbezug in den Geltungsbereich des Bebauungsplans würde die Nutzbarkeit der zwei benachbarten Flurstücke 959 und 961 erhöhen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die betroffene Fläche ist Teil zusammenhängender Wohnbauflächen westlich angrenzend an das Plangebiet des Ortskerns. Die Flächen werden von dem bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. III/ He 1.2 erfasst, der das Grundstück als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO überplant.</p> <p>Ziel vorliegender Bauleitplanung ist die städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des Ortskerns Heepen. Die angrenzenden Wohnbauflächen werden von der Bauleitplanung daher bewusst nicht erfasst.</p> <p>Konkrete Änderungs- bzw. Umnutzungsvorschläge für die betroffenen Flächen liegen derzeit nicht vor. Sofern und sobald diese bestehen, kann ggf. in einem späteren Änderungsverfahren die Fläche überplant werden. Eine derartige Überplanung wird auch im Sinne einer Verhältnismäßigkeit gegenüber den nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbarn zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für notwendig gehalten.</p> <p>Der Anregung wird daher nicht gefolgt. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Vorgehensweise als vertretbar eingestuft.</p>

Anlage zu A.1:

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ und 214. FNP-Änderung „Zentrum Heepen“
in der Aula der Hauptschule Heepen, Beckerstr. 9/11,
am 15.12.2010

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.14 Uhr

Teilnehmer:

Herr Sternbacher, Bezirksvorsteher
Herr Tischmann, Büro Tischmann & Schrooten
Herr Daube, 162
Frau Kavuk, 600
Herr Pfeiffer, 600
ca. 26 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Sternbacher eröffnet den Unterrichts- und Erörterungstermin.

Herr Tischmann vom Büro Tischmann und Schrooten stellt sich vor und erläutert, dass heute die Planung für den Ortskern Heepen mit einer Größe von ca. 10 bis 11 ha vorgestellt wird. Mittels Beamers zeigt er das Plangebiet auf einem Luftbild. Er berichtet über den Ablauf des Planverfahrens und erklärt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan eine andere städtebauliche Philosophie hat. Er beschreibt den grds. Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens mittels eines Diagramms. Herr Tischmann bittet ausdrücklich um eine Beteiligung an diesem Verfahren und verweist auch auf die Internetdarstellung.

Herr Tischmann erläutert den Bestand im Plangebiet und weist auf die bestehenden Qualitäten und Problembereiche hin. Hierzu zeigt er Bestandsfotos insbesondere der Straßen Salzufler Straße, Hillegosser Straße und Hassebrock. Er beschreibt die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Kern- sowie Wohngebieten. Das vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzepts steht hierzu teilweise im Widerspruch. Der neu aufzustellende Bebauungsplan ist auch im Hinblick auf die Nutzungen sowie die Geschossigkeiten anzupassen. Herr Tischmann beschreibt die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes anhand der projizierten Plandarstellungen.

Herr Tischmann legt dar, dass der Bebauungsplan gegenüber der Fläche der Flächennutzungsplanänderung zurück bleibt. Er nennt die Ziele der Neuaufstellung (insbesondere Aufgabe des großmaßstäblichen Plankonzeptes, bestandsorientierte Weiterentwicklung des Ortskerns, behutsame Nachverdichtung, Weiterentwicklung um den Bereich des Amtshauses herum, Nutzungsmischung

im Kernbereich, funktionale Stärkung des Ortskerns und Umsetzung des Einzelhandels und Zentrenkonzepts). Herr Tischmann zeigt den Nutzungsplanvorentwurf; hierbei weist er u.a. auf die Grünflächen sowie die Lage der Kern- und Wohngebiete hin. Weiterhin führt er aus, dass für den Bereich Heepen eine Rahmenplanung erarbeitet wurde. Gemäß den politischen Beschlüssen soll der Bereich der Jahnwiese nicht in den Bebauungsplan einbezogen werden. Herr Tischmann beschreibt die verschiedenen Begriffe zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare und nicht überbaubare Bereiche. Abschließend bittet er um eine rege Beteiligung an der Planung und weist auf die Möglichkeit hin, die Planzeichnung detailliert im Internet bzw. im Bauamt einzusehen zu können.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgebracht.

- Bezüglich der Jahnwiese, die aus dem Bebauungsplan herausgenommen wurde, erläutert Herr Tischmann, dass hier keine Baurechte festgesetzt werden. Die Fläche ist weiterhin nur als Grünfläche zu nutzen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche derzeit für Schulerweiterungszwecke vorgesehen; die Änderung erfolgt, weil kein Bedarf mehr für diese Nutzung besteht. Es soll gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt werden.
- Es wird danach gefragt, ob im zentralen Kerngebiet Wohnnutzungen im Erdgeschoß ausgeschlossen werden sollen.
Herr Tischmann antwortet, dass dieses im alten Bebauungsplan so geregelt ist. Noch sind keine textlichen Festsetzungen für den neuen Plan erarbeitet worden. Ob im Einzelfall Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, ist noch nicht entschieden worden. Hierzu wird von einem Bürger angemerkt, dass sich Leerstände im Kerngebiet abzeichnen. Eine Geschäftsnutzung bleibt leider teilweise nur Wunschdenken. Daher solle individuell die Nutzungsmöglichkeit betrachtet werden.
- Es wird nach dem zeitlichen Horizont für eine Bebauung der Freiflächen am Hassebrock gefragt.
Herr Tischmann legt dar, dass dieses zum einen von der Änderung des bereits vor einem Jahr in der Politik beratenen Plankonzeptes abhängt sowie dem Interesse des Investors mit dem Bau zu beginnen, daher sei eine Beantwortung nicht vollständig möglich.
- Es wird nach den Möglichkeiten für einen Investor gefragt, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zu bauen. Weiterhin wird danach gefragt, ob eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet erlassen wurde und somit ein Stillstand der Bebauung eingetreten sei. Frau Kavuk legt dar, dass auch vor einem Satzungsbeschluss ggf. gebaut werden kann. Hierzu ist jeweils eine Einzelfallentscheidung zu treffen.
- Es wird gefordert, auf die Wegeverbindung zwischen den Straßen Salzufler Straße und Hillegosser Straße zu verzichten. Der Weg führt dazu, dass das Grundstück vollständig von Straßen und Wegen umschlossen wird. Auf dem Grundstück steht eine 100jährige Buche, die nicht beeinträchtigt werden soll. Ein Garagenbau bei gleichzeitiger Anlage der Wegeverbindung wäre nur möglich, wenn der Baum entfernt würde, das wird vom Grundstückseigentümer abgelehnt. Der Eigentümer erklärt, dass er auch langfristig (auch für seine Kinder gesprochen) nicht bereit ist, die notwendigen Flächen an die Stadt zu veräußern.
Frau Kavuk erläutert, dass die Wegeverbindungen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind. Eine Realisierung wird nur mit dem Einverständnis der jeweiligen Eigentümer möglich

sein. Eine langfristige Planung muss auch hier Wegeverbindungen vorsehen. Von einem Bürger wird angemerkt, dass es genügt, vor den Gebäuden einen Fußweg zu benutzen. Hinten im Garten möchten die Bewohner keiner weiteren Belastung durch einen Weg ausgesetzt werden. Außerdem sei es hier doch Ziel die Fußgänger vor die jeweiligen Schaufenster der Einzelhandelsgeschäfte zu bringen und nicht hinter den Gebäuden entlang zu führen. Herr Tischmann führt aus, dass bereits der alte Bebauungsplan eine Wegeverbindung vorsieht. Der neue Plan enthält zwei Vorschläge für eine Verbindung zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße. Die beiden Vorschläge könnten dazu führen, dass zumindest ein Weg in Zukunft angelegt wird. Ein Eigentumserwerb ist Voraussetzung für eine Realisierung. Die Anregungen auf diese Wegeverbindung zu verzichten sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Es wird von einem Bürger angeregt, auf die Querverbindung der beiden fußläufigen Verbindungen zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße zu verzichten.

- Es wird vorgeschlagen, Ladengeschäfte auch als Wohnungen zu nutzen, weil keine Einzelhändler zu finden seien, die dort Ladengeschäfte eröffnen wollen. Frau Kavuk sichert eine Berücksichtigung der Bedenken im weiteren Verfahren zu. Herr Tischmann legt dar, dass bezüglich der Einzelhandelssituation kein Dissens zwischen den Betroffenen und der Stadtverwaltung steht. Die schwierige Situation sei bekannt, die Planung soll dazu dienen, dass das was möglich ist im Zentrum konzentriert wird. Ziel der Planung ist es, den Innenbereich aufzuwerten, entsprechende Straßenbaumaßnahmen wurden bereits durchgeführt.
- Auf die Frage, ob der Grünbereich Lindenplatz dauerhaft erhalten bleibt, erklärt Frau Kavuk, dass dieses bis auf den Parkplatz an der Salzufler Straße der Fall sei. Sie zeigt am Vorentwurf des Nutzungsplanes die vorgesehene Größe des Grünzuges.
- Es wird danach gefragt, warum die Jahnwiese, die im städtischen Eigentum steht, bebaut werden soll. Herr Sternbacher macht deutlich, dass die Jahnwiese nur im Bereich der Flächennutzungsplanänderung und nicht im Bebauungsplan enthalten ist. Die Entwicklung dieser einzigen zentralen Fläche, die noch eine Bebauung zulässt, soll nicht dauerhaft verhindert werden. Einwohner bieten als Nachfrager auch einen Chance für den Ortskern.
- Auf Nachfrage erklärt Frau Kavuk, dass auf dem Fuß- und Radweg zwischen Salzufler und Hillegosser Straße keine Garage genehmigt würde. Der betroffene Bürger sieht sich hierdurch benachteiligt. Frau Kavuk weist daraufhin, dass im Rahmen der Bauleitplanung auch die Interessen der Allgemeinheit zu berücksichtigen sind. Herr Sternbacher macht deutlich, dass der Plan für die Allgemeinheit aufgestellt wird und vor einem Grundstücksverkauf keine Realisierung des Weges erfolgen wird. Es ist bekannt, dass Wegeverbindungen problematisch sind. Grundsätzlich ist zunächst die Frage zu klären, ob eine Wegeverbindung errichtet werden soll und falls ja wo diese verortet wird.
- Von einem Bürger wird geschildert, dass seitens eines Investors mit der Anlage von Parkplätzen an seiner Grundstücksgrenze im Bereich Hassebrock- Salzufler Straße gedroht wurde. Frau Kavuk legt dar, dass an dieser Stelle keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen sind, private seien jedoch zulässig. Die Stellplatzproblematik ist hier zu prüfen.

Herr Sternbacher trägt vor, das bis zum Ablauf der nächsten Woche Stellungnahmen im Bauamt und Bezirksamt abgegeben werden können. Weiterhin bietet er an, mit den Mitgliedern der

Bezirksvertretung über den Planung zu sprechen. Frau Kavuk weist auf die Möglichkeit eines Gesprächs im Bauamt hin. Herr Sternbacher schließt, nach dem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgetragen werden, die Veranstaltung.