

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	03.12.2009	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	17.12.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung und Erweiterung des östlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. III/H 1.2 "Ortsmitte" - neue Bezeichnung Bebauungsplan Nr. III/H 20 "Ortskern Heepen-Erweiterung" - begrenzt durch die Altenhagener Straße im Norden, die Bischof-Meinwerk-Straße sowie die Salzufler Straße im Osten, die südöstliche Grenze der Flurstücke 477 und 474 und die Hillegosser Straße einschließlich ihrer westlich angrenzenden Bauzeile nördlich des Alten Postweges gem. § 30 BauGB.**

**Stadtbezirk Heepen  
- Aufstellungsbeschluss -**

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

. / .

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen-Erweiterung“, begrenzt durch die Altenhagener Straße im Norden, die Bischof-Meinwerk-Straße sowie die Salzufler Straße im Osten, die südöstliche Grenze der Flurstücke 477 und 474 und die Hillegosser Straße einschließlich ihrer westlich angrenzenden Bauzeile nördlich des Alten Postweges ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan im Maßstab 1:1.000 mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB soll zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden, wenn sich die Planung noch weiter konkretisiert hat.

### Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 37.500 € sollen durch die Stadt Bielefeld übernommen werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll durch ein externes Stadtplanungsbüro mit fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld bearbeitet werden.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

## **Begründung zum Beschlussvorschlag und zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung:**

Der Ortskern Heepen, das Schulzentrum und die im Westen anschließenden Wohngebiete sind Ende der 1970er Jahren großräumig durch den Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 „Ortsmitte“ der Stadt Bielefeld überplant worden (Satzungsbeschluss 28.11.1980). Dieser Bebauungsplan umfasste den Bereich zwischen der Lutter, der Vogteistraße, der Altenhagener Straße, der Salzufler Straße, der Theodor-Heuss-Straße und der Straße Alter Postweg und ersetzte den Bebauungsplan Nr. H 1/2 der ehemaligen Gemeinde Heepen in der Fassung vom 19.10.1972.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die Ortsmitte Heepen sollten insbesondere die Einbindung der weiteren Nachverdichtung in den Bestand mit seiner gewachsenen Baustruktur gesichert und die Weiterentwicklung der Ortsmitte gefördert werden.

Festgesetzt wurden zusammenfassend in der Ortsmitte im Bereich Salzufler Straße und Hillegosser Straße insbesondere Kern- und Mischgebiete, in den Randlagen auch allgemeine und reine Wohngebiete. Die Neubebauung sollte sich in den Maßstab der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung bezüglich Größe, Baugestaltung und Anordnung auf den Grundstücken einfügen. Darüber hinaus sollte das innerörtliche Erschließungssystem künftig nur noch den Ziel- und Quellverkehr übernehmen, ein weiterer Ausbau wurde nicht mehr vorgesehen. Auf die Original-Planunterlagen wird verwiesen.

In den 1980er und 1990er Jahren verschärften sich jedoch die städtebaulichen und verkehrlichen Probleme in der Ortsmitte Heepen erheblich. Der hohe Durchgangsverkehr belastete sowohl den Geschäftsbereich als auch die Aufenthalts- und Wohnfunktion massiv. Die zunehmenden Strukturprobleme des Heeper Einzelhandels führten zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Ortskernes Heepen.

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

Eine Reihe von Vorschlägen konnten insbesondere im verkehrlichen Bereich und mit der Aufwertung der Straßenzüge umgesetzt werden. Das bereits zum damaligen Zeitpunkt veraltete Planungsrecht konnte jedoch aus verschiedenen Gründen bisher noch nicht überarbeitet werden. In den letzten Jahren wurden daher eine Reihe von einzelnen Bauvorhaben im Rahmen von Einzelfallbeurteilungen und Befreiungen von dem alten Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 zugelassen.

Derzeit sind weitere Bauabsichten anhängig, die sich teilweise noch in den Bestand einfügen, teilweise aber auch in Bauhöhe, –volumina und Nutzungstruktur abweichen. Der alte Bebauungsplan bietet hierfür keine sachgerechte Beurteilungsgrundlage mehr. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die wenig einheitliche bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte zu einigen Defiziten und Fehlentwicklungen insbesondere im Ortskern geführt hat, die im Interesse der städtebaulich qualitätvollen Weiterentwicklung und der langfristigen Sicherung als Handelsstandort und attraktive Ortsmitte planerisch aufgegriffen und diskutiert werden müssen.

Die Versorgungsangebote des Heeper Ortskernes konzentrieren sich heute im Dreieck Salzufler Straße, Hassebrock und Hillegosser Straße. Neben öffentlichen Einrichtungen wie Bezirksamt und Tieplatzschule dominieren kleinteilige Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen. Nach wie vor genießt jedoch auch die Wohnnutzung im Ortskern einen hohen Stellenwert.

Die o.g. Defizite betreffen z.B. die Situation um das Bezirksamt mit der als Ortsmitte wichtigen zentralen Platzsituation und rückwärtigen Nachverdichtungspotenzialen, die Verknüpfung mit dem vom Ortskern abgerückten Nahversorgungszentrum an der Amtmann-Bullrich-Straße nordöstlich des Ortskerns, städtebaulich-gestalterische Mängel oder Baulücken an der Salzufler Straße oder Hillegosser Straße.

Das im September 2009 vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossene gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt den Bereich des Ortskerns von Heepen als zentralen Versorgungsbereich der Stufe C dar (Nebenzentrum). Dieser umfasst den o. g. Bereich des Dreiecks zwischen Salzufler Straße, Hassebrock und Hillegosser Straße einschließlich des Nahversorgungszentrums an der Amtmann-Bullrich-Straße.

Ausgehend von der gutachterlichen Bewertung, dass die Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Heepen durch Einzelhandelsansiedlungen insbesondere außerhalb zentraler Bereiche geprägt ist sowie der Einschätzung, dass derzeit die Lebensmittelmärkte an der Amtmann-Bullrich-Straße einen abgesetzten Standort mit geringen Synergien für das übrige Zentrum bilden, formuliert das o. g. Konzept Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich. Diese betreffen die (funktionale) Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Heepen sowie die städtebauliche Verknüpfung und Stärkung der Synergien zwischen den beiden Polen (Ortskern und Nahversorgungszentrum an der Amtmann-Bullrich-Straße).

Zusammenfassend wird somit angesichts der Entwicklung der Ortsmitte Heepen in den letzten 30 Jahren und den weiterhin deutlich erkennbaren Handlungserfordernissen vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 nunmehr in der Ortsmitte im Teilbereich zwischen

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

vollständig zu überarbeiten, im Osten und Südosten zu erweitern und neu aufzustellen. Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von rund 10,7 ha. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist gemäß den oben getroffenen Aussagen gegeben, um die Ortsmitte Heepen mit ihren zentralen Funktionen angemessen weiter entwickeln zu können.

Die Einbeziehung der Flächen südlich des Hassebrock in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insbesondere erforderlich, um bekannt gewordene Bauabsichten, die den Zielen der Stadtentwicklung (insbesondere Ziele und Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) entgegenstehen, planungsrechtlich steuern zu können.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlagen:**

- Auszug: Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 für den Bereich der Ortsmitte Heepen mit den geplanten Erweiterungsbereichen (ohne Maßstab)
- Abgrenzungsplan für den Bebauungsplan Nr. III/ H 20 (ohne Maßstab)