

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	14.03.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	09.04.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ H 20 "Ortskern Heepen-Erweiterung" und 214. Änderung des Flächennutzungsplanes "Zentrum Heepen". Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen südlich des Tieplates und südlich der Altenhagener Straße entlang der Straßen Bischof-Meinwerk-Straße, Salzufler Straße, Hassebrock und Hillegosser Straße.

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

Stadtbezirk Heepen

Betroffene Produktgruppe

- 110901 Gesamträumliche Planung
- 110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehendes Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

50.815 Euro Planungskosten einschließlich Fachgutachten

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

Aufstellungsbeschluss:

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

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

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

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

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

Entwurfsbeschluss zur 214. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zentrum Heepen“ sowie Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ (1. Lesung):

BV Heepen 15.09.2011 TOP 11, Drucksachen-Nr. 2885/2009/2014

Beschlussvorschlag:

1. Die 214. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zentrum Heepen“ wird mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

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

Finanzielle Auswirkungen

Der Bedarf an Einrichtungen sozialer sowie technischer Infrastruktur wird sich durch die bestandsorientierte Überplanung des Ortskerns nicht maßgeblich verändern. Es wird davon ausgegangen, dass der Stadt Bielefeld durch die bestandsorientierte Überplanung diesbezüglich keine zusätzlichen Kosten entstehen. Kosten für den Grunderwerb sowie für die Herstellung der fußläufigen Verbindungen können ggf. langfristig anfallen. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Wegeverbindungen sind jedoch - teilweise umfassender - bereits im Ursprungsplan enthalten.

Auf den Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Umgestaltung öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen mit der entsprechenden Zweckbindungsfrist wird hingewiesen. Sofern die Stadt Bielefeld die Nutzung der öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsflächen während der Zweckbindungsfrist aufgibt oder ändert, ist dies der Bewilligungsbehörde anzuzeigen. Ggf. sind die Fördermittel ganz oder anteilig zu Lasten des Vorhabenträgers für künftige Bauvorhaben - entsprechend der noch nicht abgelaufenen Zweckbindungsfrist - zurückzuerstatten. Im Zuge des Liegenschaftsverkehrs ist die Kostenübernahme für eine ggf. notwendige Rückerstattung von Fördermitteln zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger zu prüfen und zu regeln.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch das Stadtplanungsbüro Tischmann/Schrooten aus Rheda-Wiedenbrück mit fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Stadt Bielefeld ausgearbeitet. Die Zusammenstellung der notwendigen Unterlagen zu den verschiedenen Schutzgütern im Rahmen des Umweltberichts zur Änderung des Flächennutzungsplanes übernimmt ebenfalls das Stadtplanungsbüro. Die Kosten für die Bauleitplanung in Höhe von ca. 50.800 € inkl. Umweltbericht für den Bebauungsplan und inkl. der Kosten von ca. 6.600 € für notwendige Fachgutachten trägt die Stadt Bielefeld. Die Kosten für den Umweltbericht zur 214. Änderung des Flächennutzungsplanes, belaufen sich auf knapp 2.150 € und sind ebenfalls in dem Gesamtbetrag enthalten.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag

Zu 1)

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

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

Zu 2)

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Weiterentwicklung als Ortskern und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebietes getroffen werden. Der Ortskern soll hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung behutsam und bestandsorientiert fortentwickelt werden. Die Versorgungsfunktion der Ortsmitte soll auch im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld gestärkt und weiterentwickelt werden.

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

Parallel ist Mitte August 2011 ein Bebauungsvorschlag für ein großes Wohn- und Geschäftshaus neben dem Amtsgebäude für die Grundstücke des Alten Depenbrock'schen Hauses sowie des benachbarten eingeschossigen Verwaltungsgebäudes eingereicht worden. Geplant ist ein Baukörper, der insgesamt aufgrund seiner Höhenentwicklung sowie bezüglich der überbaubaren Flächen nicht mit dem Bebauungsplanentwurf mit Stand September 2011 (Unterlagen zur 1. Lesung durch die BV Heepen am 15.09.2011) übereinstimmt.

Der Amtplatz im Ortszentrum Heepens mit dem denkmalgeschützten Gebäude des Bezirksamtes stellt einen wesentlichen Ort der Identifikation für den Stadtbezirk dar. Er ist in den letzten Jahren umfassend neu gestaltet worden. Negativ auf die Aufenthaltsqualität sowie Funktionalität des Amtplatzes wirkt sich die Mindernutzung des Alten Depenbrock'schen Hauses, seiner Freiflächen und Gartenbereiche sowie des benachbarten Verwaltungsgebäudes aus. Zudem fehlen attraktive und für die Bewohnerinnen und Bewohner öffentlich zugängliche Nutzungen und Frequenzbringer in diesem Bereich. Eine Entwicklung und Neubebauung an der städtebaulich prominenten Stelle wird zur Belebung und Attraktivierung des Ortskerns Heepens daher als städtebaulich sinnvoll und positiv bewertet. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Weiterentwicklung als Ortskern und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebietes getroffen werden. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele für den Straßenzug der Salzufler Straße sowie für den Amtplatz sind im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung des Büros Dr. Pesch und Partner aus den Jahren 1995/96 abgestimmt worden. Insgesamt sollen zum einen die z.T. historische, kleinteilige Bebauung angemessen fortentwickelt und zum anderen der Ortskern als zentraler Versorgungsbereich gestärkt werden. Für den Bereich um das Amtshaus ist bereits in der Rahmenplanung eine Neubebauung und Belebung vorgesehen gewesen. Gerade in diesem zentralen und prominenten Bereich sollte Raum für eine intensive Nutzung und bauliche Aufwertung eingeräumt werden.

Das geplante Vorhaben entspricht insgesamt hinsichtlich seiner Nutzungsmischung weiterhin den grundsätzlichen Zielen der Rahmenplanung sowie des Bebauungsplans. Eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 BauGB für das Baufenster ermöglicht die Unterbringung eines vierten Vollgeschosses und garantiert so eine ausreichende Flexibilität bei der Höhengestaltung und Ausnutzbarkeit künftiger Baukörper. Durch die konkrete Baukörperstellung und die Ausgestaltung der zulässigen Höhen kann den Zielen der Wahrung von Durchlässigkeit und Erreichbarkeit gerade auch für Fußgänger sowie die Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bebauung im Ortskern Heepen angemessen Rechnung getragen werden. Die Entscheidung über die Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die Regelung wird insgesamt vor dem Hintergrund der besonderen Lage des Baufensters und der Bedeutung der Flächen für die Entwicklung und Belebung des Ortskerns für gerechtfertigt gehalten.

Die Vorgaben des Nutzungsplanes sowie die textlichen Festsetzungen sind entsprechend überprüft und angepasst worden. Dies umfasst die überbaubaren Flächen, die vertikale Gliederung der möglichen Gebäudekörper, die Verkehrsflächen und die sonstigen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung. Darüber hinaus haben sich in den letzten Monaten durch Genehmigung einzelner Bauvorhaben etc. Änderungen im Plangebiet ergeben. Diese sind ebenfalls in die Plankarte des Nutzungsplans eingearbeitet worden. Klarstellend sind u.a. die Vorgaben zum Umgang mit schädlichen Emissionen aufgrund des Straßenverkehrslärms geändert worden. Ein Hinweis auf den Schallimmissionsplan Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld ist in die Hinweise zur Beachtung in den Nutzungsplan aufgenommen worden.

Zu 3)

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

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

A	<p>214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“ Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB Planungsstand: Entwurf März 2013</p>
B	<p>214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“ - Entwurf - Begründung Planungsstand: Entwurf September 2011</p>
C	<p>214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“ - Umweltbericht Planungsstand: Entwurf September 2011</p>
D	<p>Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ - Übersichtspläne - Entwurf – Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen - Begründung Planungsstand: Entwurf März 2013</p>
E	<p>Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ - Umweltbericht Planungsstand: Entwurf März 2013</p>