Amt, Datum, Telefon

600.51 Bauamt, 18.10.2013, 51- 3232

Drucksachen-Nr.

6432/2009-2014

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	14.11.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

- Entwurfsbeschluss für die erneute Offenlage der 214. Änderung des Flächennutzungsplans "Zentrum Heepen"
- Entwurfsbeschluss für die erneute Offenlage des Bebauungsplans Nr. III/ H20 "Ortskern Heepen - Erweiterung

Stadtbezirk Heepen

Betroffene Produktgruppe

110901 Gesamträumliche Planung

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehendes Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Ca. 60.950,- Euro Planungskosten einschließlich Umweltberichte und 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

Entwurfsbeschluss zur 214. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zentrum Heepen“ sowie Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen“ (2. Lesung):
BV Heepen 14.03.2013 TOP 6, Stadtentwicklungsausschuss 09.04.2013 TOP 18.1, Drucksachen-Nr. 5387/2009/2014

Beschlussvorschlag:

1. Die 214. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zentrum Heepen“ wird mit der Begründung erneut gemäß § 4a (3) i.V.m. § 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 erneut gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der vorliegenden geänderten Fassung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf der 214. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 sind erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Offenlegung ist gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Parallel hierzu sind die Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (3), 4 (2) BauGB erneut 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 58.800,- € 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 werden ebenfalls durch die Stadt Bielefeld übernommen.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Weiterentwicklung des Ortskerns Heepen 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 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. Ziel ist es, 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 Ortskern Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/H/1.2 „Ortsmitte“.

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 gemäß § 3 (1)** erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 15.12.2010 in der Aula der Hauptschule Heepen, Beckerstraße 9/11 sowie durch die Möglichkeit, schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben und durch eine Online-Beteiligung im Internet. Die **Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 (1) BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sind von Seiten der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange verschiedene Stellungnahmen und Anregungen vorgetragen worden. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden zum Entwurfsbeschluss insgesamt überprüft, die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren 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 Bebauungsplans wurde konkretisiert und soweit erforderlich angepasst.

Parallel zur Entwurfserstellung ist im August 2011 ein **Bebauungsvorschlag für ein Wohn- und Geschäftshaus** neben dem Amtsgebäude für die Grundstücke des Alten Depenbrock´schen Hauses sowie des benachbarten eingeschossigen Verwaltungsgebäudes eingereicht worden. Der Amtsplatz im Ortszentrum Heepens mit dem denkmalgeschützten Gebäude des Bezirksamtes stellt einen wesentlichen Ort der Identifikation für den Stadtbezirk dar. Negativ auf die Aufenthaltsqualität sowie Funktionalität des Amtsplatzes wirkt sich die Mindernutzung des Alten Depenbrock´schen Hauses, seiner Freiflächen und Gartenbereiche sowie des benachbarten Verwaltungsgebäudes aus. Zudem fehlen hier attraktive und für die Bewohnerinnen und Bewohner öffentlich zugängliche Nutzungen und Frequenzbringer. Eine Entwicklung und Neubebauung an der städtebaulich prominenten Stelle wird zur Belebung und Attraktivierung des Ortskerns Heepens als städtebaulich sinnvoll bewertet. Geplant war allerdings ein Baukörper, der insgesamt aufgrund seiner Höhenentwicklung sowie bezüglich der überbaubaren Flächen nicht mit dem Bebauungsplanentwurf mit Stand September 2011 übereinstimmte. Die Vorgaben des Nutzungsplans sowie die textlichen Festsetzungen wurden zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens überprüft und gemäß Beratungsergebnis angepasst. Darüber hinaus hatten sich durch Genehmigung einzelner Bauvorhaben etc. Änderungen im Plangebiet ergeben. Diese sind ebenfalls in den Entwurf des Nutzungsplans eingearbeitet worden. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Entwurf wurden erarbeitet und der Umweltbericht fortgeführt. Klarstellend sind u.a. auch 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.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sowie die geschilderten Änderungen sind nach ersten Beratungen im September 2011 im März/April 2013 (BV Heepen 14.03.2013, Stadtentwicklungsausschuss 09.04.2013) weiter politisch beraten worden, im Ergebnis ist der Entwurfsbeschluss gefasst worden.

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) parallel für den Bebauungsplan Nr. III/H 20 und für die 214. Änderung des Flächennutzungsplans „Zentrum Heepen“.

Zu 1)

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führen dazu, dass die Begründung zur 214. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zentrum Heepen“ in einzelnen Aussagen insbesondere zum Thema zentraler Versorgungsbereich/Einzelhandel angepasst wird. Daher wird vorgeschlagen, die 214. FNP-Änderung erneut gemäß § 4a (3) als Entwurf zu beschließen. Die zeichnerischen Darstellungen der 214. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nicht berührt. Der Umweltbericht wird entsprechend fortgeschrieben.

Zu 2)

Aufgrund der Anregungen aus der Offenlage und angesichts konkretisierter Planvorhaben wird eine teilweise Überarbeitung und Änderung der Plankarte des Bebauungsplans-Entwurfs und der Planunterlagen vorgeschlagen (siehe Anlage A, Tabellen A.1 und A.2). Die Vorgaben des Nutzungsplanes sowie die textlichen Festsetzungen sind entsprechend überprüft und angepasst worden. Dies umfasst in Teilbereichen insbesondere die überbaubaren Flächen, die Vollgeschosse bzw. die vertikale Gliederung der möglichen Gebäudekörper und die sonstigen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie Verkehrsflächen. Im Ergebnis wird daher für den Bebauungsplan Nr. III/H 20 auch eine erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB vorgeschlagen.

Zu 3)

Für den Bebauungsplan und für die Flächennutzungsplanänderung soll die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Weiterhin sollen die Behörden ebenfalls erneut gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	**214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“** **Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“** Auswertung der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB Planungsstand: November 2013

B	**214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“** - Entwurf - Begründung Planungsstand: Entwurf November 2013

C	**214. Änderung des FNP „Zentrum Heepen“** - Umweltbericht Planungsstand: Entwurf November 2013

D	**Bebauungsplan Nr. III/H 20** **„Ortskern Heepen - Erweiterung“** - Übersichtspläne - Entwurf – Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen - Begründung Planungsstand: Entwurf November 2013

E	**Bebauungsplan Nr. III/H 20** **„Ortskern Heepen - Erweiterung“** - Umweltbericht Planungsstand: Entwurf November 2013