

Anlage

D	Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, hier: Bestandsaufnahme und -analyse - Bestandsaufnahme und -analyse - Erläuterungsbericht Planungsstand: Vorentwurf März 2010
----------	---

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Neu- und Erstaufstellung

I. Analysepläne

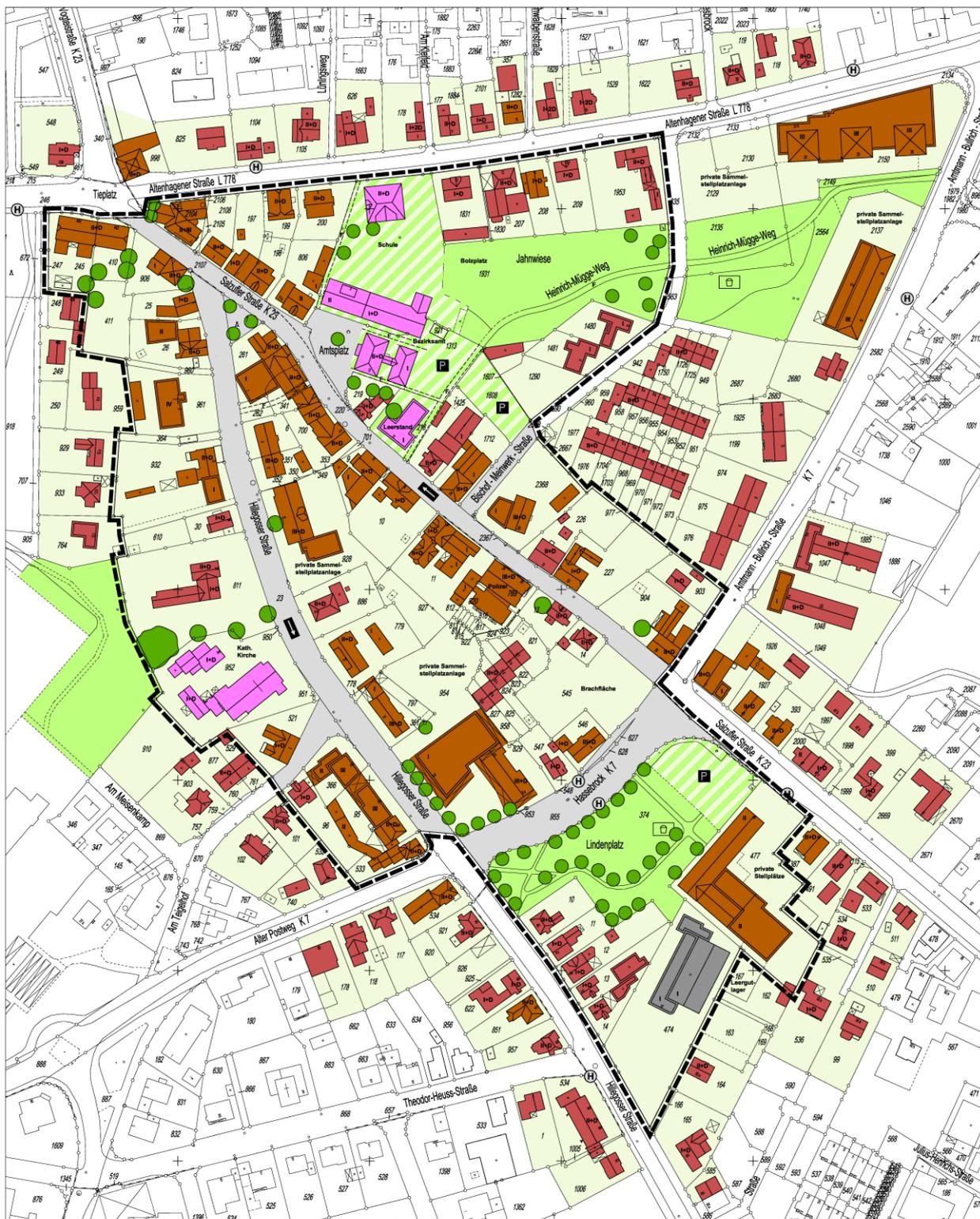
1. Bestandsplan „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Auszug
2. Chancen- und Mängelanalyse „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Auszug

II. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, Erläuterungsbericht

1. Planungsanlass, übergeordnete Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 und Planverfahren
2. Übergeordnete Planungsvorgaben
3. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestandsaufnahme
4. Städtebauliche Analyse, Chancen und Mängel
5. Schlussfolgerung: Neufassung der städtebaulichen Ziele für die Ortsmitte Heepen und Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. III/H 1.2

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Bestandsplan „Ortskern Heepen - Erweiterung“

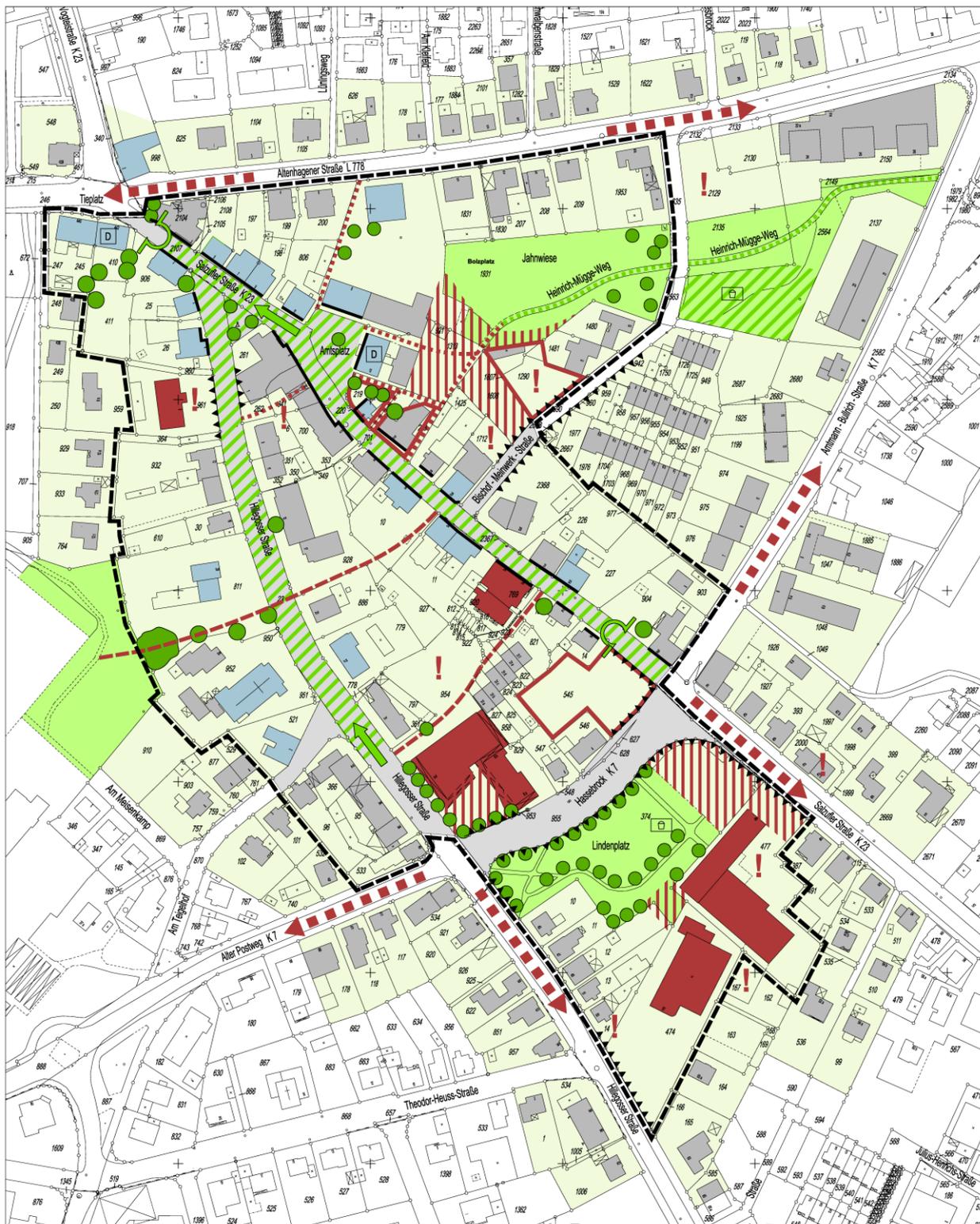


Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Heepen:
 Bestandsplan „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Vorentwurf März 2010, Auszug
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Bestandsplan, Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
Hauptnutzung	
	Allgemeines Wohnen
	Gemischte Nutzung
	Gewerbliche Nutzung
	Gemeinbedarfsfläche
Dachlandschaft	
	Walmdach (WD)
	Satteldach (SD)
	Flachdach (FD)
II+D	Geschossigkeit, hier: 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Parkplatzfläche
	Einbahnstraße
	Fußwege
	nicht bebaute Grundstücksfläche
	nicht bebaute sonstige öffentliche Fläche
	Öffentliche Grün- und Freiraumbereiche
	Bushaltestelle
	Spielplatz
	Baumbestand Hinweis: Die Einmessung des Baumbestandes erfolgt im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens

2. Chancen- und Mängelanalyse „Ortskern Heepen - Erweiterung“



Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Heepen:
Chancen- und Mängelanalyse „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Vorentwurf März 2010, Auszug
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Chancen- und Mängelanalyse, Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Prägender historischer Gebäudebestand
	Baudenkmal
	Attraktive Sichtbeziehung
	Positiv gestalteter öffentlicher Raum
	Attraktiv gestalteter Ortseingang
	Spielplatz
	Gefasster Straßenraum durch vorhandene bauliche Raumkanten
	Bestehende Fußwegeverbindung
	ortsbildprägende Bäume (noch nicht eingemessen)
	Brachflächen/ untergenutzte Flächen und Gebäude
	Mangelhaft gestaltete Fußwegeverbindung
	Fehlende Fußwegeverbindung
	Unzureichende Straßenraumgestaltung und -gliederung
	Öffentliche Fläche mit weiterem Aufwertungspotenzial
	Fehlende bauliche Raumkante
	Unmaßstäbliches Gebäude
	Private Gebäude und Flächen mit gravierenden Gestaltungsmängeln

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

**Neu- und Erstaufstellung:
Bebauungsplan Nr. III/H 20
„Ortskern Heepen - Erweiterung“**

Hier: Bestandsaufnahme und -analyse

II. Erläuterungsbericht
Planungsstand: Vorentwurf März 2010

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnete Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 und Planverfahren**
 - 1.1 Planungsanlass und übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen
 - 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 1.3 Planverfahren

- 2. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 2.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld
 - 2.3 Landschaftsplanung und umweltfachliche Vorgaben, Gewässerschutz
 - 2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld
 - 2.5 Städtebaulicher Rahmenplan

- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestandsaufnahme**
 - 3.1 Nutzungsstruktur und städtebauliche Gestalt
 - 3.2 Öffentliche Flächen
 - 3.3 Verkehr

- 4. Städtebauliche Analyse, Chancen und Mängel**
 - 4.1 Nutzungsstruktur und städtebauliche Gestalt
 - 4.2 Öffentliche Flächen und Räume
 - 4.3 Verkehr und Verbindungen

- 5. Schlussfolgerung: Neufassung der städtebaulichen Ziele für die Ortsmitte Heepen und Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. III/H 1.2**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Städtebauliche Struktur, Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Städtebauliche Zielvorstellung für den Bereich zwischen Amtspatz und Bischof-Meinwerk-Straße

1. Planungsanlass, übergeordnete Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 und Planverfahren

1.1 Planungsanlass und übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen

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. 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.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die Ortsmitte Heepen sollten insbesondere die Einbindung der weiteren Nachverdichtung in den Bestand geregelt und die Weiterentwicklung der Ortsmitte gefördert werden.

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

Durch den Bau der L 787n - Ortsumgehung Heepen - und durch die damit verbundene Verlagerung des Durchgangsverkehrtes 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 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 und Zielvorgaben entwickelt. Diese wurden im Rahmen einer Sanierungssatzung am 09.04.1998 förmlich festgesetzt.

Der Rahmenplan hat bereits damals aufgezeigt, dass die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. III/H 1.2 zunehmend zu hinterfragen sind. Auch im öffentlichen Raum wurde Handlungsbedarf zur Aufwertung des Ortskernes gesehen. Einige Vorschläge und Maßnahmen der Rahmenplanung und der Sanierungssatzung konnten insbesondere im verkehrlichen Bereich und mit der Aufwertung der Straßenzüge umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen auf den privaten Flächen war abhängig von der Bereitschaft der Eigentümer, die notwendigen Flächen abzugeben bzw. zu entwickeln. Die Inhalte der Sanierungssatzung sollen nunmehr in den Bebauungsplan übernommen werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll die Sanierungssatzung aufgehoben werden.

In den letzten Jahren wurden eine Reihe von einzelnen Bauvorhaben im Rahmen von Einzelfallbeurteilungen und Befreiungen von dem alten Bebauungsplan zugelassen. Derzeit sind weitere Bauabsichten anhängig, die sich teilweise noch in den Bestand einfügen, teilweise aber auch diesen z.B. in Bauhöhe und -volumina überschreiten. 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 als attraktive Ortsmitte planerisch aufgegriffen und diskutiert werden müssen.

Die Versorgungsfunktionen 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 Orts-

mitte wichtigen zentralen Platzsituation und mit rückwärtigen Nachverdichtungspotenzialen, die Verknüpfung mit dem vom Ortskern abgerückten Nahversorgungszentrum im Nordosten an der Altenhagener Straße, städtebaulich-gestalterische Mängel oder Baulücken an der Salzufler Straße oder Hillegosser Straße.

Das vom Rat der Stadt Bielefeld in 2009 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat nochmals Qualitäten, aber auch Mängel in der Ortsmitte Heepen aufgezeigt. Vorgeschlagen werden im Ergebnis insbesondere die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und die bessere Verknüpfung mit den im Nordosten liegenden Nahversorgungseinrichtungen.

Zusammenfassend wird somit angesichts der Entwicklung der Ortsmitte Heepen in den letzten 30 Jahren und aufgrund der weiterhin deutlich erkennbaren Handlungserfordernisse vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 nunmehr in der Ortsmitte vollständig zu überarbeiten, im Osten und Südosten zu erweitern und neu aufzustellen. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Ortsmitte Heepen mit ihren zentralen Funktionen angemessen weiter entwickeln zu können.

Der Einbeziehung der Fläche südlich des Hassebrock in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere erforderlich, um bekannt gewordene mögliche Bauabsichten, die den Zielen der Stadtentwicklung und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegenstehen, planungsrechtlich steuern und um gewerbliche Folgenutzungen und Nachverdichtungen städtebaulich ordnen zu können.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Heepen und umfasst die Ortsmitte Heepen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ mit einer Größe von rund 11 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Altenhagener Straße (L 778) und die in den Geltungsbereich einbezogene Alte Vogtei am Tieplatz im Nordwesten,
- im Osten durch die Bischof-Meinwerk-Straße und durch die Salzufler Straße mit der straßenbegleitenden ersten Bauzeile, südöstlich der Hauptstraße Hassebrock durch die Salzufler Straße,
- im Süden durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 477 und 474 mit Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen,
- im Südwesten durch die Hillegosser Straße und im Westen nördlich des Alten Postweges durch die einbezogene straßenbegleitende Bauzeile entlang der Hillegosser Straße.

1.3 Planverfahren

Nach den Beratungen in der Bezirksvertretung Heepen am 03.12.2009 und im Rat der Stadt Bielefeld am 17.12.2009 wurde aus den unter Punkt 1.1 genannten Gründen der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 im Ortskern angesichts der Entwicklung der Ortsmitte Heepen in den letzten 30 Jahren und der Handlungserfordernisse in der Ortsmitte vollständig zu überarbeiten, im Osten zu erweitern und neu aufzustellen. Das Plangebiet umfasst einschließlich Erweiterung im Nordosten und Süden rund 11 ha. Das Planverfahren soll

angesichts der Rahmenbedingungen und des Gesamtumfanges als Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist zu erstellen.

Vor Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sind zunächst die Ergebnisse dieser **Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse** zu beraten. Sofern der Schlussfolgerung der Analyse zugestimmt werden kann, ist ein erster Vorentwurf für den neu aufzustellenden Bebauungsplan mit grundlegenden Festsetzungen zu erarbeiten.

Die aktuellen Bauabsichten fügen sich teilweise noch in den Bestand bzw. in die unter Punkt 1.1 formulierten Planungsziele ein, teilweise sind aber auch Bauhöhe, Volumina und Baugestaltung auf Grundlage der Beratungsergebnisse zu überprüfen und zu bewerten.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet und die umgebenden Bauflächen sind im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold großflächig als *allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt worden. Die Altenhagener Straße (L 778) als Nordgrenze des Plangebietes ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße aufgenommen worden. Die Planungen zum Ausbau der Stadtbahntrasse wird ebenfalls dargestellt, diese führt parallel zur L 778 und wird am Tieplatz in der Ortsmitte Heepen nach Süden über die Hillegosser Straße in Richtung Oldentrup geplant.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld werden der Bereich zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße sowie eine Teilfläche zwischen Bischof-Meinwerk-Straße und Bezirksamt als *gemischte Baufläche* dargestellt. Im Norden Richtung Tieplatz, im Westen der Hillegosser Straße und im Osten der Salzufler Straße sind die straßenbegleitenden Bauzeilen als Teil der umgebenden *Wohnbauflächen* aufgenommen worden. Die tatsächlich ausgeübten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie etc.) gehen jedoch über den Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes hinaus. Hier wird im weiteren Verfahren die Ausweisung als *gemischte Baufläche* im Flächennutzungsplan vorgeschlagen (siehe auch Kapitel 3 bis 5).

2.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld

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 nach den damaligen Entwicklungsvorstellungen insbesondere die Einbindung der weiteren Nachverdichtung geordnet und die Weiterentwicklung der Ortsmitte gefördert werden. Festgesetzt wurden zusammenfassend in der Ortsmitte insbesondere *Kerngebiete*, in den Randlagen auch *allgemeine* und *reine Wohngebiete*. Die Neubebauung sollte mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern eine verstärkt urbane Entwicklung einleiten. 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.

Im Ortskern wurden im Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 im Bereich Salzufler Straße und Hillegosser Straße insbesondere Kerngebiete festgesetzt. In erheblichem Umfang wurde in diesen Baugebieten eine zwingend dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgegeben. Insbesondere die damalige kleinteilige Bebauung an der Salzufler Straße wurde so mit einer deutlich veränderten städtebaulichen Zielsetzung überplant. Im Ergebnis haben unmaßstäbliche Neubauten die historische Bausubstanz und die städtebauliche Struktur des Ortskernes teilweise erheblich überformt. Gleichwohl ist festzuhalten, dass das Plankonzept nur in Teilabschnitten umgesetzt worden ist. Beispielhaft belegt der Abschnitt Salzufler Straße Nr. 20 bis Nr. 34 diese bruchstückhafte Ortsentwicklung: Beidseits des dreigeschossigen, großvolumigen Gebäudes Nr. 24/26 gemäß Bebauungsplan besteht weiterhin dauerhaft die i.W. zweigeschossige kleinteilige historische Baustruktur (teilweise modernisiert). Der Maßstabssprung und die nördliche Brandwand des Gebäudes Nr. 24/26 sind städtebaulich sehr negativ zu bewerten.

In rückwärtiger Lage der Geschäftshäuser an Salzufler Straße und Hillegosser Straße wurden größere öffentliche und private Stellplatz-Sammelanlagen sowie öffentliche Straßen und Wege festgesetzt. Die Stellplatzanlagen sind ebenfalls nur zu einem Teil plangemäß errichtet worden. Öffentliche Wegetrassen als Querverbindungen im Ortskern zwischen den o.g. Straßen sowie eine Verbindung Richtung Westen zu den dortigen Grünflächen und Schulen konnten bis heute nicht umgesetzt werden.

Im Westen der Hillegosser Straße, im Norden Richtung Tieplatz und im Nordosten der Salzufler Straße sind die straßenbegleitenden Bauzeilen als *allgemeine Wohngebiete* aufgenommen worden. Die tatsächlich ausgeübten Nutzungen in dieser zentralen Innerortslage (Einzelhandel, Gastronomie etc.) gehen jedoch über den Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes hinaus (siehe auch Kapitel 3 bis 5). Überwiegend sind zwei oder drei Vollgeschosse zwingend vorgegeben worden.

Der Lindenplatz südlich der Hauptstraße Hassebrock ist als *öffentliche Grünfläche* mit Spielplatz festgesetzt worden. Die im Südwesten angrenzende Bauzeile an der Hillegosser Straße ist als *Mischgebiet* mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt worden.

Die Siedlungsflächen, die im Osten und im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 1.2 anschließen, sind bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.3 Landschaftsplanung und umweltfachliche Vorgaben, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **geschützte Landschaftsbestandteile** sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht festgesetzt. Östlich der Ortslage Heepen verläuft entlang des Flusses das Naturschutzgebiet Windweheniederung (BI-018), die Entfernung zum Plangebiet beträgt mindestens 1,5 km Entfernung. Ebenso weit weg liegt das Naturschutzgebiet im Bereich

Kammeratsheide nordwestlich des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch die vorliegende Bebauungsplanung wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und der räumlichen Distanz nicht gesehen.

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Ortslage liegt außerhalb des Geltungsbereiches der umliegenden **Landschaftspläne**.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Der westlich angrenzende Laubwaldstreifen zwischen Friedhof und den Grünanlagen des Gymnasiums Heepen ist als Erlenwaldrest bzw. Parkrest ins Biotopkataster eingetragen (BK-3917-563). Er ist u.a. geprägt durch standortgerechte, heimische Laubbäume wie Erlen und Pappeln sowie eine lokal naturnahe Strauch- und Krautschicht. Östlich des Plangebietes besteht zwischen Altenhagener und Amtmann-Bullrich-Straße ein von Laubhecken umgebener Obstgarten mit angrenzenden extensiv genutzten Obstwiesenresten, der ins Biotopkataster eingetragen ist (BK-3917-564). Im Norden fließt in ca. 250 m Entfernung die Lutter durch ein Neubaugebiet; sie ist ebenfalls als Biotop kartiert worden (BK-3917-561). Eine Beeinträchtigung dieser schutzwürdigen Biotope durch die vorliegende Planung wird nicht gesehen. In größeren Entfernungen befinden sich umliegend weitere geschützte Biotopflächen, für die aufgrund des Abstandes zum Plangebiet ebenso keine Beeinträchtigungen erwartet werden.

Der im Süden der Straße Hassebrock liegende Lindenplatz sowie die Parkanlage im Osten beidseits des Heinrich-Mügge-Weges sind jedoch als Freiflächen mit ihrem Baumbestand und in der Ortsmitte von erheblicher Bedeutung.

Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale** verzeichnet.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 3917 in den Lebensraumtypen **Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude** etwa 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie ca. 18 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Ziel des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/H/20 ist die planerische Neuordnung der Ortsmitte Heepen. Die Flächen sind zu einem großen Teil versiegelt und unterliegen bereits massiven Störeinflüssen durch die bestehenden Verkehrsstrassen sowie die vorhandene Bebauung. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die intensive Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Nach Konkretisierung der Planinhalte sind floristische oder faunistische Fragestellungen mit dem Fachamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.

Zu beachten ist neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch die Beachtung der Artenschutzbelange im Rahmen der Umsetzung bei den einzelnen Bauvorhaben, insbesondere auf das Tötungsverbot wird hingewiesen.

b) Belange des Gewässerschutzes

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2010

Das Gebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Der Schlaudenbach verläuft westlich der überplanten Fläche in ca. 50 m Entfernung. Er ist in diesem Teilstück verrohrt und fließt dann in das südwestliche liegende Waldstück Heeper Holz. Eine Beeinträchtigung wird durch die vorliegende Bebauungsplanung aufgrund der Planungsziel und des Abstandes nicht gesehen. Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

c) Bodenschutz

Im Planverfahren ist das Altlastenkataster auszuwerten. Im Nordwesten des Plangebietes liegt die im **Altdeponienverzeichnis** unter der Nummer B 140 aufgeführte Altablagerung (Verfüllung des ehemaligen Sieks mit Boden und Bauschutt). Beeinträchtigungen des Plangebietes werden nach früheren Boden- und Bodenluftuntersuchungen nicht erwartet.

Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Arbeiten auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW²** stehen im überwiegenden Teil des Plangebietes schluffige bis tonige Lehmböden als Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley, teilweise steinig, an. In der lehmigen Deckschicht besteht eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, im tonigen Untergrund ist sie nur noch sehr gering. Stellenweise steht schwache Staunässe bis in den Oberboden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese Böden nicht zu. Eine Teilfläche im Südosten ist durch mittel- bis tiefgründige stark sandige Lehmböden als Pseudogley-Braunerde, z.T. steinig, geprägt. Sie zeichnen sich durch mittlere Wasserdurchlässigkeit und eine schwache Staunässe im Unterboden aus. Diese Böden sind aufgrund ihrer Fruchtbarkeit landesweit als **Stufe 1** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Die Archivfunktion des Bodens kann durch Erdarbeiten beeinträchtigt werden. Das vorliegende Plangebiet liegt jedoch inmitten des Ortes und ist bereits seit vielen Jahren bebaut, die Flächen sind weitgehend versiegelt. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden ist vor langer Zeit getroffen worden, Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden und auch ihre Fruchtbarkeitsfunktion inzwischen überprägt worden sind.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Durch die vorliegende Planung wird die Ortslage Heepen neu geordnet, städtebaulich angemessene Nachverdichtungen werden vorbereitet. Die Stadt trägt somit dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

d) Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Vorfeld des Planverfahrens folgende allgemeine Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

- **Straßen- und Schienenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet**

Erhebliche Immissionen durch Straßenverkehr wirken im Norden insbesondere durch die L 778 und im Süden durch die Hauptstraße Hassebrock auf das Plangebiet ein. Das Lärmbelastungsniveau wird dort tags und nachts mehr als mischgebietstypisch im Sinne des Beiblattes zur DIN 18005 und der 16. BImSchV sein. Die Aussagen des Schallimmissionsplanes Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld sind im Planverfahren einzubeziehen. Darüber hinaus führt der Verkehr auf den „innerörtlichen“ Straßenabschnitten der Salzufler Straße und der Hillegosser Straße zu schalltechnischen Auswirkungen, die jedoch deutlich geringer als entlang der o.g. Hauptverkehrsstraßen ausfallen dürften.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/ Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Auch hierzu wird im Planverfahren eine Stellungnahme des Umweltamtes eingeholt.

- **Gewerbliche Nutzungen**

Ggf. relevante größere gewerbliche Nutzungen und Vorbelastungen existieren im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht. Im Süden zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße befinden sich ein Getränkehandel mit Außenlager sowie ein Kfz-Handel mit Werkstatt, die im Planverfahren zu beachten sind. Beide sind bereits u.a. von Wohnnutzungen umgeben, besondere immissionsschutzrechtliche Konflikte sind bisher nicht bekannt.

- **Landwirtschaft**

Eventuelle negative Einwirkungen aus der Landwirtschaft und insbesondere aus ggf. problematischer Tierhaltung bestehen in der Innerortslage nicht.

e) Stadtklima

Die innerstädtische Grünfläche am Lindenplatz wird als **hochklimaempfindliche Grünfläche** eingestuft.

2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld 2008/2009 (Junker + Kruse, Dr. Acocella) wurden die Grundlagendaten über die Einzelhandelssituation in der Kernstadt Bielefeld und in den Stadtbezirken aktuell erhoben. Darüber hinaus wurden u.a. die Standortprofile für die zentralen Versorgungsbereiche und Abgrenzungsvorschläge für diese zentralen Bereich erarbeitet.

Der zentrale Versorgungsbereich Heepen liegt etwa 5 km östlich der Innenstadt und rund 2,2 km vom zentralen Versorgungsbereich Baumheide/Rabenhof entfernt. Bei rund 46.500 Einwohnern (Stand Ende 2006) im Einzugsgebiet im Stadtbezirk Heepen ergibt sich eine Lebensmittelverkaufsfläche bei etwa 0,45 m² je Einwohner. Als Frequenzbringer dienen ein Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter, die als strukturprägende Anbieter jedoch im Nordosten im Knotenpunkt Altenhagener Straße / Amtmann-Bullrich-Straße liegen. Diese sind deutlich abgesetzt von dem städtebaulichen Zentrum Heepen in der nördlichen Salzufler Straße bzw. Hillegossener Straße. Im Umfeld des Bezirksamtes bis hin zum Tieplatz und bilden einen eigenen Entwicklungsschwerpunkt.

Das Konzept hat Qualitäten, aber auch die funktionalen Mängel in der Ortsmitte Heepen aufgezeigt. Die Lebensmittelmärkte im Nordosten bilden einen abgesetzten Standort mit geringen Synergien für das eigentliche Zentrum Salzufler Straße / Hillegossener Straße. Die teilweise ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes im westlichen Teil des Zentrums reicht nicht aus, um die langfristige Entwicklung sicherzustellen. Vorgeschlagen werden daher insbesondere die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und die städtebauliche Verknüpfung und Stärkung der Synergien zwischen den Polen als stadtentwicklungspolitisches Ziel.

Auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, hier insbesondere auf Kapitel 3.7, wird verwiesen.

2.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Mitte der 1990er Jahre wurde offensichtlich, dass der Ortskern Heepen seiner Bedeutung als sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt des Stadtbezirks nicht mehr gerecht werden konnte. Insbesondere funktionale Defizite in der Versorgungsstruktur, die hohe Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr sowie gestalterische Mängel führten zu einer geringen Aufenthaltsqualität und unzureichenden Versorgungsstruktur im Ortskern. Durch den Bau der Ortsumgehung Heepen (L787n) konnten die bis dahin stark befahrenen Straßen im Ortskern entlastet und verkehrsberuhigende Maßnahmen entwickelt werden. Zusätzlich wurde parallel östlich der Ortsmitte das neue Wohnbaugebiet Rüggesiek entwickelt und erschlossen. Dieses war städtebaulich und funktional an das Ortszentrum im Bereich Bezirksamt / Tieplatz anzubinden.

Aus diesem Grund entwickelte das Büro Pesch & Partner Mitte der 1990er Jahre in Zusammenarbeit mit Politik, Bürgern und Verwaltung einen städtebaulichen Rahmenplan, welcher 1997 vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossen wurde. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Rahmenplans wurde der Bestand aufgenommen und hinsichtlich der Gebäudestruktur, der Verkehrssituation, der Funktionalität des Ortskerns sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums bewertet. In einem zweiten Schritt wurden Vorschläge für eine ergänzende Bebauung und zur Gestaltung des öffentlichen Raums erarbeitet.

Der Rahmenplan hat zusammenfassend im Ergebnis dargestellt, dass der öffentliche Raum damals eine nur geringe Aufenthaltsqualität aufwies. Dieses war unter anderem auf die starke Belastung der Straßen durch Durchgangsverkehr und auf den herrschenden Parkdruck zurückzuführen. Die Salzufler Straße und die Hillegossener Straße waren bereits in den 1990er Jahren als sog. „Heeper Kreisel“ nur jeweils im Einrichtungsverkehr befahrbar. Die Straßen waren jedoch zweispurig ausgebaut, was zu geringen Fußwegbreiten und zu einer starken Trennwirkung führte und städtebaulich-gestalterisch unzureichend war. Gleichzeitig war das Versorgungsangebot, insbesondere das Angebot des täglichen Bedarfs, unzureichend. Es fehlte ein Lebensmittelvollsortimenter. Zudem war schon damals ein gewisser Geschäfts-

leerstand zu verzeichnen. Bereits im Rahmenplan wurde die zum Teil unmaßstäbliche Gebäudestruktur bemängelt, welche den historischen Kern Heepens teilweise stark überformt hat.

Aufbauend auf der Analyse entwickelte der Rahmenplan Zielvorstellungen für die Weiterentwicklung des Ortskerns Heepens. Es wurde herausgearbeitet, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen, die dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 zu Grunde lagen, nicht mehr zeitgemäß waren. Alternative Vorschläge zur Gestaltung der Verkehrswege, des öffentlichen Raums und ergänzender Gebäude zur maßvollen Nachverdichtung wurden vorgelegt, die sich an der kleinteiligen historischen Bau- und Parzellenstruktur orientieren und einen Beitrag zur funktionalen Stärkung des Ortskerns leisten sollten.

Der städtebauliche Rahmenplan wurde seitdem zur Beurteilung einzelner Bauvorhaben im Ortskern Heepens herangezogen. Er bildete auch die Grundlage für das Sanierungsverfahren, welches ebenfalls Ende der 1990er Jahre eingeleitet wurde. Im Zuge dieses Sanierungsverfahrens ist der öffentliche Straßenraum umgestaltet und aufgewertet worden. Umgesetzt wurde ebenfalls die in Kapitel 2.4 genannte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung, welche sich heute im Kreuzungsbereich Amtmann-Bullrich-Straße / Altenhagener Straße befinden.

Bei der nunmehr erfolgenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele der Rahmenplanung und der Sanierungssatzung sowie der Beschlüsse der BV Heepens vom 11.03. und 22.04.1999 (Verkehrsführung und Umgestaltung der öffentlichen Flächen im Ortskern Heepens) aus heutiger Sicht zu überprüfen, und soweit noch gültig, im aufzustellenden Bebauungsplan zu berücksichtigen.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestandsaufnahme

3.1 Nutzungsstruktur und städtebauliche Gestalt

Das Dreieck zwischen Salzufler Straße, Hillegosser Straße und Hassebrock bildet den eigentlichen Ortskern mit gemischten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Gebäude und vereinzelte Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen, siehe Bestandsaufnahme mit Beikarte: Gewerbliche Erdgeschossnutzungen). Prägend für den Ortskern ist, dass die gewerblichen Nutzungen und Versorgungseinrichtungen überwiegend durch Wohnnutzungen ab dem ersten Obergeschoss ergänzt werden.

Im Straßengrundriss ist ablesbar, dass dieses Dreieck einschließlich dem nordwestlich angrenzenden Tieplatz den historischen Kern Heepens bildet. So findet sich am Tieplatz die Alte Vogtei, welche ebenso unter Denkmalschutz steht wie das Bezirksamt am Amtplatz. Auffällig im Ortskern Heepens sind sowohl die Nutzungsmischung, aber auch die vielfältige Gebäudestruktur. Der historische Baubestand wurde durch Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ergänzt und nachverdichtet, so dass sich ein Nebeneinander verschiedener baulicher Strukturen findet.

• Salzufler Straße

Der Bereich der Salzufler Straße ist durch eine kleinteilige Gebäude- und Nutzungsstruktur geprägt. Der historische Gebäudebestand weist in weiten Teilen eine zweigeschossige Bebauung auf. Die Bebauung ist offen. Durch schmale Orgänge und die Stellung der Gebäude direkt entlang des öffentlichen Straßenraums wird ein geschlossener Raum- und Straßeneindruck vermittelt. Die Gebäude stehen abwechselnd trauf- und giebelständig. Die Dachlandschaft ist durch ortstypische Satteldächer geprägt, teilweise ergänzt durch Walmdächer.

In den Erdgeschosszonen finden sich Einzelhandels-, Versorgungs- und sonstige Dienstleistungsangebote wie Friseure, eine Bank und ein Reisebüro, welche im 1. Obergeschoss und in ausgebauten Dachgeschossen durch Wohnungen ergänzt werden. Die Einzelhandelsstruktur ist kleinteilig und durch inhabergeführten Facheinzelhandel geprägt. Am Amtsplatz konzentrieren sich mit dem Bezirksamt und der Schule die öffentlichen Nutzungen im Ortskern.

Entlang der Salzufler Straße finden sich zwei dreigeschossige Gebäude (Salzufler Straße 24/26 und Salzufler Straße 29) und das eingeschossige Flachdachgebäude mit bisherigen öffentlichen Nutzungen (Salzufler Straße 21), die von der historischen Gebäude- und städtebaulichen Struktur abweichen. Direkt am Eingang in die Salzufler Straße an der Kreuzung Hassebrock befindet sich eine etwa 2.000 qm große Brachfläche.

- **Bischof-Meinwerk-Straße**

Abzweigend von der Salzufler Straße wird die Bischof-Meinwerk-Straße vorwiegend von Wohngebäuden gesäumt. Gleichzeitig kreuzt sie die öffentliche Freifläche der Jahnwiese.

Die beiden Kettenhäuser westlich der Bischof-Meinwerk-Straße sind eingeschossig und besitzen ein Flachdach. Die östlich der Straße liegenden Reihenhäuser sind zweigeschossig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses mit Satteldach. Diese Hausgruppen orientieren sich nicht zur Straße und werden von Wohnwegen erschlossen, die orthogonal zur Bischof-Meinwerk-Straße verlaufen.

- **Altenhagener Straße**

Entlang der Hauptverkehrsstraße in Richtung Bielefelder Innenstadt finden sich vorwiegend Wohngebäude, welche teilweise durch gewerbliche Nutzungen wie beispielsweise kleine Handwerksbetriebe ergänzt werden. Gleichzeitig befindet sich an der Altenhagener Straße auch ein Gebäude der Tieplatzschule, welches über den Schulhof mit dem zweiten Schulgebäude am Amtsplatz verbunden wird.

Die Bauweise entlang der Altenhagener Straße ist offen. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und haben ortsbildtypische Sattel- bzw. Walmdächer. Auch entlang dieser Straße wechseln sich trauf- und giebelständige Gebäude ab.

- **Hillegosser Straße**

Die Hillegosser Straße bildet zusammen mit der Salzufler Straße den Hauptgeschäftsbereich in Heepen. Entlang der Hillegosser Straße sind Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung sowie sonstige Dienstleistungsangebote wie Banken konzentriert, die durch Wohnnutzungen in den oberen Geschossen ergänzt werden. An der Hillegosser Straße finden sich zusätzlich eine Kirche sowie einzelne reine Wohngebäude. An der Kreuzung Hillegosser Straße / Hassebrock befindet sich ein eingeschossiges Geschäftshaus, welches von einem dreigeschossigen Wohnhaus ergänzt wird. Einige der Ladenlokale stehen heute leer.

Die städtebauliche Struktur entlang der Hillegosser Straße wird stark durch großvolumige Gebäude aus den 1970er Jahren geprägt. Diese sind zumeist dreigeschossig und verfügen über ein Satteldach. Es finden sich jedoch auch abweichend Gebäude mit Flachdächern bzw. Walmdächern. Die größte Zahl der Gebäude steht traufständig zur Straße und bietet im Erdgeschoss Raum für Ladenlokale. Die Gebäude weisen eine offene Bauweise auf und stehen mit einem Abstand von einigen Metern zur Straße. Diese halböffentlichen Bereiche vor den Ladenlokalen werden u.a. für Kundenparkplätze oder als Vorgärten vor den Wohngebäuden genutzt. Vor der St.-Hedwig-Kirche und der benachbarten alten Hofstelle öffnet sich der Straßenraum platzartig und weist mit seiner abweichenden städtebaulichen Struktur auf den

historischen Charakter der Gebäude hin. In zweiter Reihe Richtung Salzufler Straße werden von der Hillegosser Straße sechs Reihenhäuser erschlossen. Aufgrund der Dachgestaltung und des herausgehobenen Kellergeschosses ist die Hausgruppe als großvolumig zu bezeichnen.

- **Hassebrock**

Nordwestlich des Hassebrocks werden die gemischten Nutzungen der Salzufler und der Hillegosser Straße mit einem Kiosk und Dienstleistungsbetrieben fortgesetzt. Auf die Leerstandsproblematik an der Ecke zur Hillegosser Straße und die brachliegende Fläche am Kreuzungsbereich mit der Salzufler Straße wurde bereits hingewiesen. Die Gebäude beherbergen darüber hinaus Wohnungen. Südöstlich des Hassebrocks schließt mit dem Lindenplatz eine öffentliche Grünfläche mit seinem markanten Baumbestand entlang der Straßen an. Zudem wird ein Teil der Fläche als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Die in offener Bauweise errichteten Gebäude am Hassebrock sind dreigeschossig. Gleichwohl weisen sie aufgrund unterschiedlicher Dachneigungen unterschiedliche Gesamtgebäudehöhen auf. Das Gebäude im Kreuzungsbereich mit der Hillegosser Straße orientiert sich zur Hillegosser Straße. Zusammen mit dem eingeschossigen durch Einzelhandel und Dienstleistungen genutzten Anbau verfügt es über Arkaden und öffnet sich platzartig in Richtung Kreuzungsbereich.

Entlang der Hillegosser Straße in Richtung Südosten schließen fünf Wohnhäuser mit Gartenflächen im hinteren Bereich an. Während einige der Gebäude saniert worden sind, stehen andere leer. Die Bauweise entlang der Hillegosser Straße ist offen, gleichzeitig durch geringe Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern geprägt. Die Gebäude stehen giebelständig zur Straße und verfügen über ortstypische Satteldächer bzw. ein Walmdach.

Im weiteren Verlauf der Hillegosser Straße folgt mit einem Autoreparaturservice ein Gewerbebetrieb. Erschlossen von der Salzufler Straße befindet sich nördlich der Kfz-Werkstatt ein Getränkhandel. Dieser grenzt in direkter Nachbarschaft an ein Bürogebäude, das zusätzlich eine Kindertagesstätte beherbergt. Die Gewerbebetriebe haben großvolumige Gebäudekörper, die abgerückt von den sie erschließenden Straßen stehen und über große freie Flächen vor den Gebäuden verfügen, welche als Kundenparkplätze genutzt werden.

3.2 Öffentliche Flächen

Durch die Funktion als Ortskern finden sich im Plangebiet öffentliche Flächen, die als Raum für Kommunikation, Erholung und Aufenthalt dienen. Daneben werden Flächen für die Belange der Mobilität benötigt. Dies sind neben der Fahrbahn und den Fußwegen auch öffentliche Parkplatzflächen (siehe folgendes Kapitel 3.3 Verkehr).

Das denkmalgeschützte Bezirksamt sowie ein Gebäude der Tieplatzschule säumen und fassen den Amtspatz, welcher sich als platzartige Erweiterung im Straßenraum darstellt. Dieser Platz steht ausschließlich Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung und besitzt gut gestaltete Aufenthaltsbereiche.

Mit der Jahnwiese und dem Lindenplatz existieren darüber hinaus zwei öffentliche Freiflächen zur wohnortnahen Erholung im Plangebiet. Die Jahnwiese hat neben der Erholungsfunktion eine wichtige Bedeutung zur Verbindung des historischen Ortskerns mit dem neuen Wohngebiet am Rüggesiek und den Lebensmittelmärkten. Der Bolzplatz auf der Jahnwiese fungiert als wohnortnahe Spiel- und Freizeitmöglichkeit insbesondere für Kinder und Jugendliche. Er öffnet sich zur Tieplatzschule und kann von den Schülern in den Pausen genutzt werden. Der Spielplatz auf der Jahnwiese östlich des Plangebiets ist neu gestaltet.

Der Lindenplatz südlich des Hassebrock grenzt direkt an die Hauptverkehrsstraße und die zentrale Bushaltestelle. Er verfügt ebenfalls über einen Spielplatz. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung in diesem Teil ist die Attraktivität allerdings eingeschränkt. Ein Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt, welcher über die Stellplatzanlage des Getränkehandels erschlossen wird.

3.3 Verkehr

Die Altenhagener Straße, die Hauptstraße Hassebrock sowie deren Verlängerungen nach Osten (Alter Postweg) und Westen (Ammann-Bullrich-Straße) übernehmen ebenso wie die Salzufler Straße und die Hillegosser Straße südlich des Hassebrock eine Funktion als Hauptverkehrsstraße 2. und 3. Ordnung. Die Straßen werden von verschiedenen Buslinien bedient und sind in zwei Richtungen befahrbar. Dagegen sind die untergeordneten Straßen im Plangebiet, d.h. die Salzufler Straße und die Hillegosser Straße, im Sinne einer verbesserten Verkehrsberuhigung und gestalterischen Aufwertung im Ortskern zurückgebaut worden mit seitlichen Parkstreifen für Längsparker. Auf diesen Straßen herrscht Einrichtungsverkehr. Die beiden Einbahnstraßen bilden gemeinsam den sogenannten „Heeper Kreisel“.

Zusätzlich zu der öffentlichen Parkplatzfläche südlich des Hassebrock befindet sich nordöstlich des Bezirksamtes eine weitere öffentliche Stellplatzanlage. Diese wird über die Bischof-Meinwerk-Straße erschlossen. Die bestehenden Fußwege über die Jahnwiese in Richtung Lebensmittelmärkte verlaufen über diesen Parkplatz. Ebenso besteht eine fußläufige Verbindung zum Amtsplatz.

Zwei halböffentliche Stellplatzsammelanlagen ergänzen das Parkraumangebot im Ortskern. Angrenzend an die Volksbankfiliale und in zweiter Reihe hinter der Bebauung sind die Stellplätze den Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Dienstleistern zugeordnet und können von den Kunden genutzt werden.

Vier Buslinien bieten eine gute Erreichbarkeit der Bielefelder Innenstadt und der umliegenden Ortsteile und Wohngebiete auch mit Mitteln des Öffentlichen Personennahverkehrs. Teilweise verkehren die Buslinien im 10-Minuten-Takt. Zentrale Bushaltestelle ist der Hassebrock, wo ein Umstieg zwischen den vier Buslinien möglich ist.

4. Städtebauliche Analyse, Chancen und Mängel

4.1 Nutzungsstruktur und städtebauliche Gestalt

Im Ortskern Heepen sind verschiedene Epochen städtebaulicher Entwicklung und somit auch die verschiedenen zur jeweiligen Zeit herrschenden städtebaulichen Leitbilder im Stadtbild ablesbar. Der historische Stadt- und Straßenraum ist durch großvolumige Gebäude überprägt worden, die insbesondere in den ersten drei Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden sind. Die verschiedenen städtebaulichen Vorstellungen treffen auch konkret im gebauten Raum aufeinander und führen zu städtebaulichen Brüchen sowie zu „Restflächen“, welche in der zentralen Lage in Heepen untergenutzt sind. Sie können den Gesamteindruck insgesamt beeinträchtigen.

- **Salzufler Straße**

Der Straßenzug der Salzufler Straße hat im Ortskern eine zentrale Bedeutung für die Nahversorgung und den kleinteiligen Einzelhandel. In der Erdgeschosszone der Gebäude finden sich fast ausschließlich öffentlich zugängliche Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die zu einer Belebung des Straßenraums führen. Zugleich existieren in der Salzufler Straße noch einige inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe, die durch ihre Einmaligkeit die Attraktivität eines Versorgungsbereichs mitbestimmen.

Anziehungskraft gewinnt die Salzufler Straße nicht nur durch ihre Nutzungsmischung, sondern auch durch ihre bauliche und sonstige Gestaltung. Insbesondere durch historische, kleinteilige Gebäude wird der Straßenraum gefasst. Interessante und abwechslungsreiche Blickbeziehungen entstehen. Der öffentliche Straßenraum ist teilweise gepflastert und attraktiv gestaltet. Gleichzeitig existieren durch die Parkstreifen im Straßenraum ausreichend Parkmöglichkeiten für Kurzzeitbesucher im Ortszentrum.

Gleichwohl ist auch die Salzufler Straße gerade aufgrund struktureller Veränderungen im Einzelhandel durch Leerstand bedroht bzw. existiert dieser teilweise bereits. Es besteht ein Defizit an Nahversorgungs- und Gastronomieangeboten in der Salzufler Straße. Gastronomische Betriebe bieten ebenso wie öffentliche Freiflächen die Möglichkeit des Aufenthalts und der Kommunikation. Sie könnten insbesondere am Amtplatz zu einer Belebung des zentralen Platzes führen. Dieser Bereich ist durch den Leerstand des Alten Depenbrock'schen Hauses (Salzufler Straße 19) und des ehemaligen Verwaltungsgebäudes derzeit untergenutzt und weist einen funktionalen Mangel auf.

- **Bischof-Meinwerk-Straße**

Die Bischof-Meinwerk-Straße kreuzt die großzügige Freifläche der Jahnwiese. Diese verfügt über einen attraktiv gestalteten Spielplatz und einen Bolzplatz und ist daher als Fläche für die Naherholung und Freizeitgestaltung insbesondere für Kinder und Jugendliche von erheblicher Bedeutung. Die Gebäude entlang der Bischof-Meinwerk-Straße werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. In dieser unmittelbaren Nähe zum Amtplatz als zentralem Bereich in Heepen können die Wohngebäude mit geringer Verdichtung kaum zu einer Belebung des Ortskerns beitragen. Im Kreuzungsbereich zur Salzufler Straße steht ein Gastronomiebetrieb leer. Dieser vermittelt im Zusammenhang mit den angrenzenden ungenutzten und wild bewachsenen Freiflächen einen ungeordneten und ungepflegten Gesamteindruck.

Insbesondere in der Bischof-Meinwerk-Straße treffen unterschiedliche städtebauliche Formen aufeinander. Sie wirken diffus. Westlich der Bischof-Meinwerk-Straße stehen zwei eingeschossige Kettenhäuser. Östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließen sich großvolumige zweigeschossige Reihenhäuser an, die allerdings nicht zu der Straße orientiert sind, sondern sich von dieser abwenden. Durch die unterschiedlichen städtebaulichen Formen und Orientierungen an der Straße entstehen Restflächen, die untergenutzt und schlecht gestaltet sind. Darüber hinaus wird der Straßenraum nicht durch die Bebauung gefasst. Trotz dieses Mangels existieren auch keine Baumpflanzungen, die den Eindruck eines geschlossenen und gestalteten Straßenraums vermitteln.

- **Altenhagener Straße**

Die Altenhagener Straße ist ebenso wie die sonstigen Hauptverkehrsstraßen in Heepen durch eine sehr breite Straßenraumgestaltung geprägt. Diese große Breite der Straße wirkt sich trennend zwischen den Gebäudereihen nördlich und südlich der Straße aus. Hinzu kommt, dass der Straßenraum nicht gegliedert und gestaltet ist. Es existieren weder Bäume noch sonstige bauliche Maßnahmen wie Fußgängerüberwege zur Minderung der Trennungswirkung und zur Auflockerung des Gesamteindrucks. Auch der Blick vom Ortskern Heepen Richtung

Westen bzw. Osten wird nicht gelenkt und geht ins Weite, da ein bauliches oder sonstige Ziel in der Blickrichtung fehlt. Der negative Straßeneindruck wird verstärkt.

- **Hillegosser Straße**

Der Eingang von Norden in die Hillegosser Straße ist mit den umgebenden historischen Gebäuden und der dreieckigen Platzgestaltung im Kreuzungsbereich von Hillegosser Straße und Salzufler Straße ansprechend gestaltet. Ebenso ist auch die platzartige Aufweitung des Straßenraumes an der St.-Hedwig-Kirche und an der alten Hofstelle attraktiv und zeugt von der Historie des Ortes. Vom südlichen Bereich der Hillegosser Straße existiert eine Blickbeziehung Richtung Norden und somit Richtung Peter-und-Paul-Kirche. In Richtung Kreuzungsbereich zum Hassebrock fassen markante großkronige Bäume entlang der Hillegosser Straße den Straßenraum.

Der öffentliche Straßenraum in der Hillegosser Straße ist großzügig gestaltet. Der vorhandene Platz ist für alle Verkehrsteilnehmer ausreichend. Die seitlichen Parkstreifen werden durch straßenbegleitendes Grün gegliedert. Durch die Ausgestaltung als verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone ist auch die Passierbarkeit der Straße für Fußgänger gewährleistet.

Die Bauten entlang der Hillegosser Straße, welche im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung und Nachverdichtung vorwiegend in den 1970er Jahre errichtet wurden, liegen ein wenig abgerückt von der Straße. Die Bauweise wirkt offen. Der Straßenraum ist somit schlechter gefasst als in der Salzufler Straße. Insgesamt verfügt die Straße trotz großzügiger Fußgängerbereiche über eine geringere Aufenthaltsqualität als die Salzufler Straße. Dies ist ein Grund, warum die Hillegosser Straße auch für die Versorgungsstruktur nur eine zweitrangige Bedeutung hat und somit eine „1-B-Lage“ in Heepen darstellt. Gleichzeitig führen die Gebäude, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, zu einer Unterbrechung des Charakters der Straße als Geschäftsstraße.

Die unmaßstäblichen Gebäude der Hillegosser Straße 8 und der Salzufler Straße 8a und 8b schmälern den städtebaulichen Gesamteindruck. Insbesondere das viergeschossige Wohngebäude im Ortszentrum liegt abgerückt von der Straße. Der Straßenraum kann nicht gefasst werden, die gestalterische Qualität des Gebäudekörpers ist unzureichend. Ebenso kann der Platz im Einmündungsbereich von Hillegosser Straße in den Hassebrock durch die Gebäude nicht wirkungsvoll gefasst werden. Der bestehende Leerstand im eingeschossigen Geschäftshaus zeigt deutlich die Schwierigkeiten der Nutzbarkeit solch großdimensionierter städtebaulicher Formen und Strukturen.

Im Innenbereich zwischen Hillegosser Straße und Salzufler Straße fehlen Fußwegeverbindungen zwischen diesen beiden Hauptgeschäftsstraßen. Darüber hinaus werden die bestehenden freien Flächen häufig durch private Sammelstellplatzanlagen (minder-)genutzt. Sie stellen sich als mangelhaft gestaltet und ungeordnet dar.

- **Hassebrock**

Der prägende Baumbestand entlang des Hassebrock kann zumindest teilweise die fehlende bauliche Raumkante an der Hauptverkehrsstraße ausgleichen. Gleichwohl ist der räumliche Gesamteindruck sowohl von Südwesten als auch von Nordosten kommend ohne eindeutige Sichtbeziehung. Insbesondere die Brachfläche im Kreuzungsbereich zur Salzufler Straße verstärkt den ungeordneten und unfertigen Eindruck am Hassebrock.

Die Bebauung nordwestlich des Hassebrock ist zwar dreigeschossig, kann jedoch aufgrund unterschiedlicher Firsthöhen und Ausrichtungen der Gebäude keinen einheitlichen städtebaulichen Eindruck vermitteln. Auf die Leerstandsprobleme der Ladenzeile im Kreuzungsbereich zur Hillegosser Straße wurde ebenso bereits verwiesen wie auf die brach liegende

Fläche an der Salzufler Straße. Diese untergenutzten Flächen vermitteln im zentralen Eingangsbereich zum Ortskern Heepen einen unattraktiven Eindruck.

Die Wohngebäude entlang der Hillegosser Straße ortsauwärts weisen eine unterschiedliche Gestaltungsqualität und einen unterschiedlichen Sanierungszustand auf. Während einige der Wohnhäuser renoviert wurden, steht das Gebäude Hillegosser Straße 53 leer. Eine Sanierung des Hauses erscheint notwendig.

Die Straßenzüge der Salzufler Straße und der Hillegosser Straße Richtung Südosten sind ebenso wie die Altenhagener Straße nur schlecht gefasst und gegliedert. Der Blick die Straßen entlang wird nicht gefasst und gelenkt. Die Straßen haben durch ihre großzügige Breite eine Trennwirkung. Die Gewerbebetriebe, d.h. der Getränkemarkt und der Autoreparaturservice, verfügen über unmaßstäblich große Gebäude mit zum Teil gravierenden Gestaltungsmängeln. Sie liegen abgerückt von der Straße, so dass der Straßenraum nicht gefasst wird. Darüber hinaus emittieren die Nutzungen Lärm. Insbesondere der Leergutsammelplatz des Getränkehandels liegt umgeben von Wohngebäuden und beeinflusst die Wohnqualität im Umfeld negativ.

4.2 Öffentliche Flächen und Räume

Der Amtsplatz ist in den letzten Jahren neu gestaltet worden. Er steht heute ausschließlich Fußgängern zur Verfügung und lädt mit einer großen Zahl an Bänken zum Verweilen ein. Auch das Baudenkmal des Bezirksamtes unterstreicht den positiven Eindruck des Platzes. Von hier bestehen Blickbeziehungen zwischen den historischen Gebäuden hindurch in Richtung Peter-und-Paul-Kirche am Tieplatz. Negativ auf die Qualität des öffentlichen Raums wirkt sich der Leerstand des Alten Depenbrock'schen Hauses, seiner Freiflächen und Gartenbereiche und des benachbarten leerstehenden Verwaltungsgebäudes aus. Die ungenutzten Gebäude und Flächen mindern insgesamt die Attraktivität des Ortskerns. Insgesamt fehlen attraktive Frequenzbringer wie beispielsweise ein Gastronomiebetrieb, ein Bäcker oder eine Bank in diesem Bereich. Darüber hinaus werden die Wege von der Jahnwiese zum Amtsplatz über die öffentliche Parkplatzanlage durch die Hinterhöfe der umgebenden privaten Gebäude gelenkt. Die Wege sind teilweise unzureichend gestaltet und schmal und wirken daher wenig einladend.

Die Jahnwiese schafft eine Verbindung zwischen dem Amtsplatz und den naheliegenden Lebensmittelsupermärkten und -discountern. Es wurde bereits auf die ansprechende Gestaltung des Spielplatzes auf der Jahnwiese hingewiesen. Negativ an der Jahnwiese fällt die fehlende räumliche Fassung und Gliederung insbesondere in Richtung Schulhofgelände auf, auch wenn der Bolzplatz auf der Jahnwiese durch die Schüler der Tieplatzschule mitgenutzt werden kann. Zur unzureichenden Gestaltung der Freifläche tragen auch die willkürlich erscheinenden Baumstandorte auf der Wiese bei. Sie verstellen die attraktive Sichtbeziehung in Richtung Ortskern Heepen und Peter-und-Paul-Kirche. Teilweise fehlt eine Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum komplett, in anderen Teilen sind diese Übergangsbereiche schlecht gestaltet bzw. Nebengebäude durch Graffitis verunstaltet. Insgesamt erscheint die Jahnwiese insbesondere im Übergangsbereich zum öffentlichen Parkplatz und zum Amtsplatz eher als Hinterhof, denn als Teil des Ortskerns zwischen den Polen Amtsplatz und Lebensmittelmärkten an der Amtmann-Bullrich-Straße.

Der Lindenplatz direkt angrenzend an den Hassebrock ist durch den bestehenden Verkehr stark verlärmert. Dieser Lärm durch die Hauptverkehrsstraße führt in den Übergängen zu den privaten Flächen zu einer verminderten Aufenthalts- und Erholungsqualität. Die Übergangsbereiche zu den privaten Flächen, insbesondere zum Getränkehandel sind ungepflegt. Diese mangelhafte Grüngestaltung wird dem zentralen Charakter des Lindenplatzes nicht gerecht. Die Fußwege auf dem Lindenplatz haben keine verbindende Funktion, so dass auch sie nicht zu einer Nutzung und somit Stärkung und Attraktivierung des Platzes beitragen können.

Auch der öffentliche Parkplatz ist uneinladend hergerichtet. In seinen Randbereichen ist der Baum- und Gehölzbestand ungepflegt und in Teilen vermüllt. Der Parkplatz wird über die Stellplatzanlage des Getränkehandels erschlossen. Die Einfahrt zum Parkplatz ist insbesondere für Ortsunkundige nicht ersichtlich, eine Orientierung ist nicht möglich. Die Parkplatzfläche selbst ist nicht gegliedert. Einzelne Stellplätze sind nicht mehr erkennbar.

4.3 Verkehr und Verbindungen

Aus Sicht des motorisierten Individualverkehrs lassen sich keine gravierenden Mängel im Plangebiet erkennen. Durch den Bau der Ortsumgehung ist der Durchgangsverkehr wirksam reduziert worden. Ein ausreichendes Parkplatzangebot im öffentlichen Straßenraum trägt zu einer Attraktivierung des Ortskernes für potentielle Besucher und Kunden bei.

Die Buslinien in Heepen verkehren nicht direkt im Zentrum, d.h. in der Salzufler Straße und in der Hillegosser Straße. Die umgebenden Bushaltestellen sind jedoch mit einer maximalen fußläufigen Entfernung von etwa 200 Metern gut zu erreichen. Die unzureichende Gestaltung des Hassebrock mit der trennenden Wirkung der Hauptverkehrsstraße wirkt sich jedoch negativ auf die Attraktivität des Standorts als zentrale Bushaltestelle aus.

Darüber hinaus stellt die mangelhafte Verbindung für Fußgänger zwischen der Salzufler Straße auf der einen und der Hillegosser Straße auf der anderen Seite ein Hemmnis für den Ortskern und seine Attraktivität für die Versorgung dar. Zwar ist die fußläufige Entfernung zwischen den einzelnen Angeboten der zwei Straßen nicht weit. Durch die fehlende Durchlässigkeit des Gebietes wird diese Entfernung jedoch weiter empfunden. Hinzu kommt, dass der bestehende nördliche Durchgang an der Salzufler Straße 10 ebenfalls wie ein Hinterhof wirkt und von Pkws zugeparkt wird. Daneben fehlt ein Fußweg zum Schulzentrum westlich des Ortszentrums insbesondere für die Schüler. Die vorhandenen Wege auf dem Lindenplatz haben demgegenüber keine verbindende Funktion und werden wenig genutzt.

5. Schlussfolgerung: Neufassung der städtebaulichen Ziele für die Ortsmitte Heepen und Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. III/H 1.2

Die städtebauliche Leitvorstellung mit größeren, städtisch orientierten Bauformen, welche dem Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 aus dem Jahr 1980 zu Grunde liegt, ist heute überholt. In diesem Bebauungsplan wurden im Ortskern im Bereich Salzufler Straße und Hillegosser Straße in den festgesetzten Kerngebieten in erheblichem Umfang eine zwingend dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgegeben. Insbesondere die kleinteilige Bebauung an der Salzufler Straße wurde so mit einer deutlich veränderten städtebaulichen Zielsetzung überplant. Im Ergebnis haben unmaßstäbliche Neubauten die historische Bausubstanz und die städtebauliche Struktur des Ortskernes teilweise erheblich überformt.

Gleichwohl ist festzuhalten, dass das Plankonzept nur in Teilabschnitten umgesetzt worden ist. Spätestens mit der Verabschiedung des städtebaulichen Rahmensplans Mitte der 1990er Jahre ist deutlich geworden, dass der alte Bebauungsplan nicht mehr Maßstab für die Nachverdichtung und bauliche Gestaltung in der Ortsmitte Heepen sein kann. Der behutsame Straßenausbau der Salzufler Straße hat die kleinstrukturierte Bebauung aufgegriffen und qualitativ weiterentwickelt.

Die Mängel im Plangebiet werden durch die bauliche Gestaltung einzelner Gebäude, die städtebaulichen Brüche in Geschossigkeit, städtebaulicher Form und Stellung der Baukörper sowie durch die fehlende Gliederung und Gestaltung der Hauptverkehrsstraßen verursacht. Hinzu kommen einige Leerstände oder Mindernutzungen in den Erdgeschossen. Planungsbedarf besteht heute insbesondere für den Bereich um Bezirksamt und Haus Depenbrock bis zur Grünfläche Heinrich-Mügge-Weg und bis zur Bischof-Meinwerk-Straße sowie auf dem zwischenzeitlich geräumten Eckgrundstück Salzufler Straße / Hassebrock.

Aufgabe der weiteren Planungen ist es, die Chancen und Potentiale des Ortskerns Heepen aufzugreifen und aus heutiger Sicht mit einer realistischen Perspektive weiter zu entwickeln. Als Maßstab ist insbesondere in der Salzufler Straße der eher kleinteilige Gebäudebestand zu Grunde zu legen. Bauliche Nachverdichtungspotentiale haben sich in den Bestand einzufügen und die prägenden umgebenden Merkmale wie die Stellung der Gebäude, die Dachformen und die Geschossigkeit zu beachten. Zudem muss der Ortskern auch funktional gesichert und wieder gestärkt werden. Gemischte Nutzungen sind in den Erdgeschosszonen zu sichern, konkurrierende Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollen nicht zugelassen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die als *Kerngebiete* im Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 festgesetzten Bereiche zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße sowie die Teilfläche zwischen Bischof-Meinwerk-Straße und Bezirksamt sollten weiterhin für zentrale Nutzungen vorgesehen und als Kerngebiet festgesetzt bleiben. Die bisher ebenfalls als *Kerngebiet* festgesetzte Bauzeile im südöstlichen Abschnitt der Salzufler Straße zwischen Bischof-Meinwerk-Straße und Hassebrock sollte angesichts der Lage im zentralen Versorgungsbereich ebenso weiter als *Kerngebiet* festgesetzt werden.

Im Norden Richtung Tieplatz, im Westen der Hillegosser Straße und im Nordosten der Salzufler Straße gehen die tatsächlich ausgeübten gemischten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie etc.) über den Rahmen des dort bisher jeweils festgesetzten allgemeinen Wohngebietes hinaus. Hier wird im weiteren Verfahren die Ausweisung als *Mischgebiet* im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ vorgeschlagen.

Südlich des Hassebrocks und des Lindenplatzes befinden sich heute noch gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Büronutzung, Dienstleistungen, Kfz-Werkstatt). Aufgrund der Vorprägung durch umgebende Wohnbebauung und der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann der Teilbereich langfristig in Richtung eines Allgemeinen Wohngebietes entwickelt werden.

Konkrete Vorschläge zur Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet sind im Vorentwurf des Bebauungsplanes auszuarbeiten.

5.2 Städtebauliche Struktur, Maß der baulichen Nutzung

Im Ortskern Heepen bestehen Flächen und Gebäude, die derzeit brach liegen oder leer stehen. Neben dem Umfeld um das Depenbrock'sche Haus und den angrenzenden Leerstand betrifft dieses z.B. Baulücken an der Salzufler Straße wie an der Bischof-Meinwerk-Straße. Größere Bereiche, die potentiell nachverdichtet werden können bzw. die einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen, liegen insbesondere im Bereich hinter dem Amtshaus im Übergang zu den Jahnwiesen, im Innenbereich zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße um die große rückwärtige private Stellplatzanlage und im Süden des Plangebietes um den Getränke-

markt und die Kfz-Werkstatt. Für diese untergenutzten Bereiche mit baulichen Missständen ist eine Entwicklung unter Beachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen mittelfristig städtebaulich geboten. Im nachfolgenden Schwarzplan werden beispielhaft und schematisch mögliche Nachverdichtungspotenziale (= blaue Einträge) und Flächen mit einem Neuordnungsbedarf (= blaue Schraffuren) dargestellt. In den größeren Bereichen sind Grundsatzentscheidungen über die weitere Entwicklung erforderlich (= blaue „?“).

Abbildung: Nachverdichtungspotenziale



Im Bereich Salzufler Straße sind Kleinteiligkeit und Geschlossenheit des Straßenzuges prägend und sollten fortentwickelt werden. Dieses kann durch eine Bebauung mit Einzelhäusern und gegliederten Baukörpern, welche dicht an den öffentlichen Straßenraum heran gebaut werden, erreicht werden. Ein vielfältiger und abwechslungsreicher Raumeindruck im Straßenzug ist durch wechselnde Gebäudestellungen möglich. Grundsätzlich sind die Dächer möglichst einheitlich zu gestalten. Als Dachform kommen insbesondere Sattel- und Walmdächer in Frage. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf das Umfeld abzustellen.

Auch für den Teilabschnitt der Hillegosser Straße sind die umgebenden Gebäude maßstabsgebend zu berücksichtigen. Die Gebäude in diesem Bereich sind zumeist dreigeschossig. Um einen zusammenhängenderen Gesamteindruck zu erhalten (zumal etliche Gebäude vom öffentlichen Straßenraum zurückgesetzt liegen) und um ein angemessenes Verhältnis zwischen Straßenraumbreite und umgebender Gebäudehöhe zu schaffen, wird hier teilweise eine dreigeschossige Bebauung weiterhin für angemessen gehalten.

Im Bereich Hassebrock sind zunächst die brachliegenden Flächen und Leerstände einer Nutzung und Bebauung zuzuführen. Dabei kann die Gebäudehöhe in diesem zentralen Bereich bei drei Vollgeschossen liegen. Entlang der Salzufler Straße ist die Gebäudehöhe jedoch unter Beachtung der anschließenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung abzustufen.

Nutzung und Gestaltung des Lindenplatzes sind zu überprüfen. Die Eignung der Grünfläche für die Naherholung wird durch den Verkehrslärm massiv beeinträchtigt. Gleichwohl ist durch den einheitlichen Baumbestand (auch als Raumkante wirkend) und die Freifläche eine städtebauliche Qualität gegeben. Sehr negativ fällt jedoch der am Knotenpunkt Hassebrock / Salzufler Straße liegende öffentliche Parkplatz auf. Gestaltung, mangelhafte Baumauswahl und rückwärtige Erreichbarkeit nur über die - bestenfalls - halböffentlich wirkende gemeinsame Zufahrt mit dem in schlechtem Bauzustand befindlichen Getränkemarkt einschließlich Anbau stellen einen Missstand dar, der auch Auswirkungen auf das gesamte Umfeld hat. Hier ist an der Bushaltestelle eine konsequente Neugestaltung unter Aufnahme der Baumzeile des Lindenplatzes erforderlich. Alternativ kommt eine Eckbebauung in Frage, die ggf. auch dem Lindenplatz eine verbesserte Fassung geben könnte.

Neben dieser nördlichen Eckbebauung am Lindenplatz wird als Eckbebauung ein kleinerer Baukörper an der Hillegosser Straße vorgeschlagen. Dieser dürfte aber nur in Fortsetzung der Einzelhäuser Hillegosser Straße und unter Beachtung der alten Bäume an der Straße errichtet werden.

Im Falle einer baulichen Nachverdichtung ist in jedem Fall darauf zu achten, dass die Zugänge in den Park einladend gestaltet und betont werden. Darüber hinaus sind Funktion und Gestaltung des Spielplatzes zu überprüfen.

Südlich des Lindenplatzes stellt sich die Frage nach der Dauerhaftigkeit der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der Nutzungen in dem querstehenden Gebäuderiegel. Allgemein ist aus städtebaulicher Sicht sowohl eine Neuordnung des Grundstückes der Kfz-Werkstatt wie auch des gesamten Gebäudebestandes um den Getränkemarkt sinnvoll.

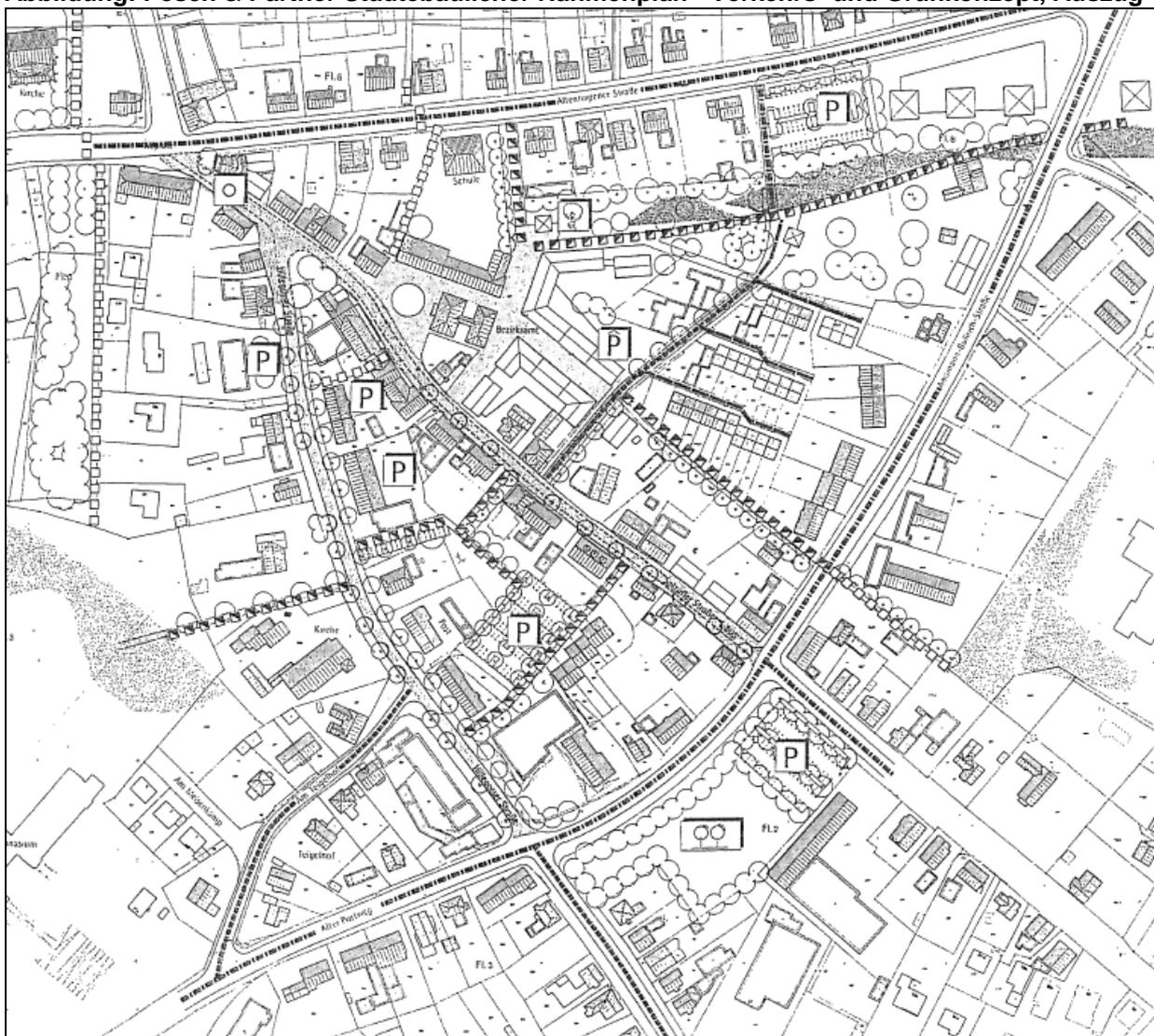
5.3 Städtebauliche Zielvorstellung für den Bereich zwischen Amtsplatz und Bischof-Meinwerk-Straße

Der Amtsplatz und seine Umgebung stellen das eigentliche Zentrum der Ortsmitte dar. Sie bilden das Aushängeschild für den Ort und sind gleichsam wichtig für die Außendarstellung Heepens und für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort. Der Leerstand des Alten Depenbrock'schen Hauses und des Verwaltungsgebäudes in direkter Nachbarschaft zum denk-

malgeschützten Bezirksamt wirken sich negativ auf die Attraktivität des Zentrums aus. Gleichzeitig gibt es einen konkreten Bebauungs- und Nutzungsvorschlag für den Eckbereich Salzufler Straße / Bischof-Meinwerk-Straße. Der eingeschossige Anbau an das Eckgebäude (Salzufler Straße 25) wurde ehemals als Kneipe bzw. Restaurant genutzt und steht derzeit leer. Dieser Anbau soll abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden. So herrscht speziell in diesem Bereich Handlungsdruck und Bedarf an der Entwicklung einer politischen und städtebaulichen Zielvorstellung.

Der Rahmenplan des Büros Pesch & Partner hat 1995/1996 für die Umgebung des Amtsplatzes und die Jahnwiese eine Nachverdichtung mit einer größeren Wohn- und Geschäftshausbebauung vorgeschlagen (siehe nachfolgende Abbildung). Ziel war die Stärkung des Zentrums mit seiner Versorgungsfunktion und der Wegeverbindung zum zu diesem Zeitpunkt östlich der Amtmann-Bullrich-Straße entstehenden Wohngebiet am Rüggesiek.

Abbildung: Pesch & Partner Städtebaulicher Rahmenplan - Verkehrs- und Grünkonzept, Auszug



Das genannte aktuelle Bauvorhaben an der Bischof-Meinwerk-Straße fügt sich bei einer Begrenzung auf zwei Vollgeschosse von der Gebäudekubatur und der Art der Nutzung gut in die Umgebung ein. Überträgt man das Konzept des Büros Pesch & Partner auf die heutige Situation und berücksichtigt das o.g. Bauvorhaben mit einem leicht modifizierten Standort zuzüglich eines zusätzlichen Kettenhauses an der Bischof-Meinwerk-Straße, entsteht eine

städtebauliche Figur, die kleinteilig an den Straßen wirkt und dennoch die Straßenräume fassen kann. Der Ortskern könnte durch die Schaffung eines größeren Nachverdichtungspotenzials im direkten Zentrum erweitert werden (siehe folgende Abbildung).

Abbildung: Städtebauliches Grobkonzept Amtsplatz - Bischof-Meinwerk-Straße



Dieser Ansatz soll aus heutiger Sicht als langfristiges städtebauliches Ziel zur Stärkung dieses zentralen Bereiches wieder aufgegriffen werden. Eine öffentlich zugängliche Nutzung in diesem Bereich wird dem Ziel einer Aufwertung, Attraktivierung und Belebung des Ortskernes gerecht und entspricht auch den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

Die geplanten Gebäude sollen die Höhenentwicklung und die Gestaltung der Dachlandschaft der Umgebung aufnehmen, um sich in den gebauten Kontext einzufügen. Aufgrund der kleinteiligen Vorrägung der Umgebung sollen die Neubauten an den Straßenfronten ebenfalls räumlich kleinteilig wirken. Zugleich ist die direkte Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Bezirksamt zu berücksichtigen. Die Neubebauung soll behutsam erfolgen und in Höhe und Kubatur nicht über das denkmalgeschützte Gebäude hinausragen. Diese Ziele gelten sowohl bei Erhalt und Sanierung des Alten Depenbrock'schen Hauses als auch bei dessen Abriss und Neubau. Das Haus steht schon seit einigen Jahren leer. Nach Aussage der unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Bielefeld liegt keine besondere Erhaltenswürdigkeit vor. Es ist

offen, ob das Deppenbrok'sche Haus wirtschaftlich saniert, umgebaut und einer angemessenen Nutzung zugeführt werden kann.

Die Nutzung im Erdgeschoss der neuen Gebäude soll kerngebietstypisch sein und zu einer Belebung im Ortskern beitragen, möglichst auch in den Abendstunden. Als Beispiel wird hier die (Mit-)Nutzung durch ein Café oder sonstige Gastronomie einschließlich Außengastronomie insbesondere direkt am Amtplatz vorgeschlagen. Eine ergänzende kerngebietstypische Nutzung kann als Verbindung zwischen den verschiedenen Magneten im Ortskern Heepen, d.h. zwischen den Lebensmittelmärkten an der Amtmann-Bullrich-Straße und dem Amtplatz, fungieren. Aus diesem Grund ist die Wegeverbindung von den Lebensmittelmärkten zum Amtplatz zu erhalten und attraktiv und nachvollziehbar in ausreichender Breite herzustellen. Für die Neubauten wären die Stellplätze in einer Tiefgarage vorzusehen, die ggf. auch einen Teil der durch die Neubebauung entfallenden öffentlichen Parkplätze aufnehmen kann.

Durch die bauliche Erweiterung des Ortskernes können die erläuterten gestalterischen Defizite des öffentlichen Raumes im Übergangsbereich zwischen Jahnwiese und Amtplatz aufgegriffen und behoben werden. Die bislang offen erscheinende Fläche wird besser gegliedert und zum Schulhof hin abgegrenzt. Die mangelhaft gestalteten Übergänge zwischen dem öffentlichen Raum und den angrenzenden Nebenanlagen und privaten Gartenflächen können attraktiver gestaltet und privater und öffentlicher Raum können klarer voneinander getrennt werden. Die privaten Gartenbereiche der umliegenden Wohngebäude erfahren zumindest teilweise einen Schutz vor Einblicken. Insgesamt kann somit der heutige Eindruck eines Hinterhofes für den Heinrich-Mügge-Weg behoben werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer klar herausgearbeitet und ausreichend breit gestaltet werden.

Die Entwicklung des Ortskernes kann in aufeinanderfolgenden Baustufen erfolgen. Zentrales Ziel ist dabei die schnellstmögliche Behebung des Leerstandes in direkter Nachbarschaft zum Amtplatz, um zu einer Belebung dieses zentralen Bereiches beizutragen. Ein Teil der Grundstücksflächen und die beiden leerstehenden Gebäude am Amtplatz und der Salzufler Straße befinden sich in städtischem Besitz. Sie stehen nach einer Räumung der Flächen prinzipiell sofort für eine städtebauliche Entwicklung und Bebauung zur Verfügung. Im Falle einer schrittweisen Bebauung können die vorhandenen öffentlichen Parkplätze teilweise zunächst im Sinne einer Zwischennutzung erhalten bleiben. Es soll auch darauf hingewiesen werden, dass der hier erfolgte Einsatz von Städtebauförderungsmitteln noch der Zweckbindung unterliegt.