

## Anlage

**B**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/ H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Oktober 2015

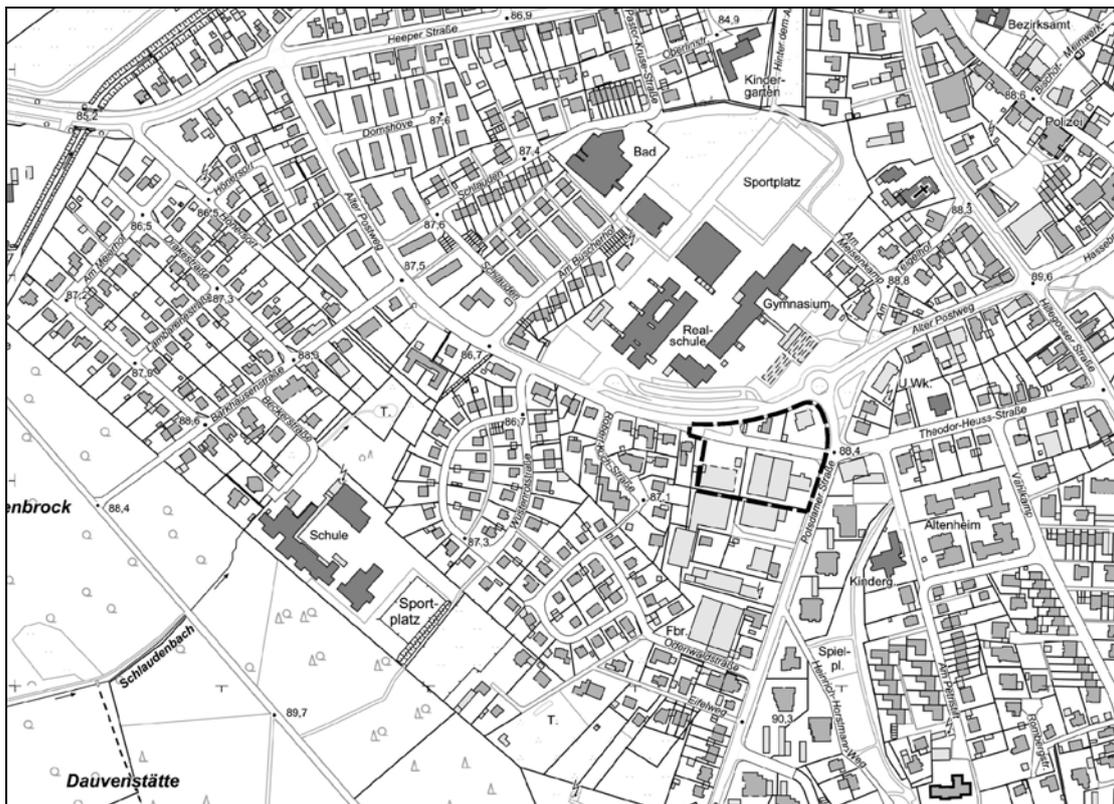
# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

### Neuaufstellung Bebauungsplan III/ H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung  
- Vorentwurf -  
(Stand Oktober 2015)

Übersichtsplan



Bauamt 600.51  
Hempel + Tacke GmbH

## **Inhaltsübersicht**

1.....Allgemeines.....	4
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes .....	5
3. ....Umgebung des Plangebietes .....	5
4.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung .....	7
5.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1 Belange des Wohnens .....	8
5.2 Erschließung .....	10
5.3 Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten .....	10
5.4 Ver- und Entsorgung .....	11
5.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	11
5.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	12
5.7 Belange des Umweltschutzes .....	12
5.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen .....	13
6.....Bodenordnung.....	13
7.....Erschließungsanlagen.....	13
8.....Flächenbilanz .....	13
9.....Kostenschätzung.....	13

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan III/ H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ für das Gebiet südlich des Alten Postweges und westlich von der Potsdamer Straße.

### -Stadtbezirk Heepen-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

#### 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) soll der Bebauungsplan III/ H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ für das Gebiet südlich des Alten Postweges und westlich von der Potsdamer Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplans einerseits um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier: ehemals gewerblich genutzte Flächen) handelt und andererseits innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, daher kann im vorliegenden Fall von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ebenfalls bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes III/ H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ wird beabsichtigt, auf den brachliegenden Flächen zweier ehemaligen Gewerbebetriebe innerstädtischen Wohnungsbau in Bielefeld-Heepen zu entwickeln.

Die bestehenden gewerblichen Objekte sind seit mehreren Jahren leerstehend und seit der Produktionsstilllegung hat es kein Interesse an einer weiteren gewerblichen Folgenutzung auf den Flächen gegeben. Die zentrale Lage des Plangebietes und die angrenzende Bebauung widersprechen einer nachhaltigen und langfristigen Entwicklung des Standortes für gewerbliche Nutzungen. Um dem Leerstand und der brachliegenden Situation in Ortszentrumslage entgegenzuwirken, ist Geschosswohnungsbau auf den Flächen des Plangebietes beabsichtigt. Es ist geplant, Mehrfamilienhäuser entlang des Alten Postwegs sowie ein Gebäude für Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Zwecke entlang der Potsdamer Straße zu errichten.

Die nördlich angrenzende Bestandsbebauung, die sowohl durch Wohnnutzung als auch durch ein Hotel / Gasthof mit Biergarten gekennzeichnet ist, wird ebenfalls Bestandteil der Neuaufstellung des Bebauungsplanes. In diesem Bereich soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Heepen, südlich vom Alten Postweg und westlich der Potsdamer Straße. Das Plangebiet liegt innerhalb der letzten gewerblich genutzten Flächen im Zentrum von Heepen. Ein Großteil der Fläche ist ehemals von zwei Firmen gewerblich genutzt worden. Die Produktion auf beiden Flächen ist seit Jahren eingestellt und die Objekte stehen leer. Auf den Grundstücken befinden sich zwei Gewerbe-/ Produktionshallen, ein dreigeschossiger Büroanbau sowie kleinere Nebengebäude.



Abb. 1: Östliches Gewerbeobjekt mit Büroanbau  
(ehem. Modell- und Maschinenbaubetrieb)



Abb.2.: Westliches Gewerbeobjekt  
(ehem. Zimmereibetrieb)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Einfamilienhaus mit gärtnerisch gestalteten Außenanlagen sowie ein Hotel / Gasthof mit Biergarten. Der nördliche und südliche Teil des Plangebietes wird getrennt durch die Stichstraße des Alten Postwegs.

Insgesamt umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans die Flurstücke 875 (tlw.), 876, 1345, 1608, 1609, 1689 sowie 1693, Flur 4 der Gemarkung Heepen. Die Fläche des Geltungsbereiches der Neuaufstellung beträgt ca. 0,94 ha.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Potsdamer Straße im Osten sowie dem Alten Postweg im Norden. Die dargestellte Verkehrsfläche auf dem Flurstück 1693 ist eine Sackgasse – eine Befahrung von der Potsdamer Straße ist nicht möglich.

## 3. Umgebung des Plangebietes

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist städtebaulich heterogen geprägt. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Diese Wohngebiete werden vom Alten Postweg ausgehend über die Anliegerstraßen Robert-Koch-Straße und die Wüstenrotstraße erschlossen, die Erschließung des süd-westlichen Wohngebietes erfolgt von der Potsdamer Straße ausgehend über die Odenwaldstraße. Die Wohnbauflächen sind überwiegend mit traufständigen ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut, die eine geneigte Dachform vorweisen.



Abb.3 Luftbild (Onlinekartendienst der Stadt Bielefeld)

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich noch aktive Gewerbebetriebe sowie teilweise leerstehende Gewerbeobjekte. Dieses Gebiet ist durch Gewerbehallen sowie dem Gewerbebetrieb zugeordneten Wohnnutzungen gekennzeichnet und weist eine klassische Mischnutzung auf. Die südlich der Odenwaldstraße gelegenen Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sind bereits komplett durch wohnbauliche Nutzung gekennzeichnet.

Die Flächen östlich des Plangebietes, getrennt durch die Potsdamer Straße, sind durch Geschosswohnungsbau sowie Gesundheitseinrichtungen geprägt. Die Bebauung weist drei bis fünf Geschosse in Flachdachbauweise auf. Hier finden sich diverse Arztpraxen in einem Ärztehaus mit dazugehörigen Pkw-Stellplätzen sowie ein Optiker und eine Apotheke. An diese Bebauung grenzt östlich ein Alten- und Pflegeheim, ein Kindergarten sowie weitere Wohnbebauung an. Ebenfalls befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage und Werkstatt östlich der Potsdamer Straße.



Abb. 4: Bebauung östlich der Potsdamer Straße



Abb. 5: Wohnbebauung westlich des Plangebietes

Die Flächen nördlich des Plangebietes sind durch das Schulzentrum geprägt. Hier finden sich ein Gymnasium und eine Realschule. Westlich und östlich des Schulzentrums grenzt eine

heterogene Wohnbebauung an. Das Nahversorgungszentrum des Ortsteils Heepen mit verschiedenen Dienstleistern und Einzelhändlern befindet sich in ca. 300 - 400 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld eine durch unterschiedliche Nutzungen geprägte Gemengelage vorherrscht. Das Plangebiet mit den leerstehenden Gewerbeobjekten sowie die südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen grenzen an wohnbauliche Nutzungen an und befinden sich am Rande des Nahversorgungszentrums des Ortsteils Heepen.

Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur, sind die Flächen des Plangebietes für wohnbauliche Nutzungen prädestiniert. So befindet sich ein Kindergarten, ein Pflegeheim, verschiedene Schulformen, soziale Dienste (Ärzte, ambulanter Pflegedienst) sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV durch zahlreiche Buslinien und mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer bzw. fußläufiger Entfernung. Die zentrale Lage des Plangebietes und die angrenzende Bebauung des Umfeldes widersprechen demnach einer nachhaltigen und langfristigen Entwicklung des Standortes für gewerbliche Nutzungen, wie er im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

#### 4. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

##### Regionalplan

Der Geltungsbereich ist in dem seit 2004 gültigen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbe-  
reich (ASB) vorgesehen.

##### Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ebenfalls befindet sich das Plangebiet in einer Umgrenzung für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

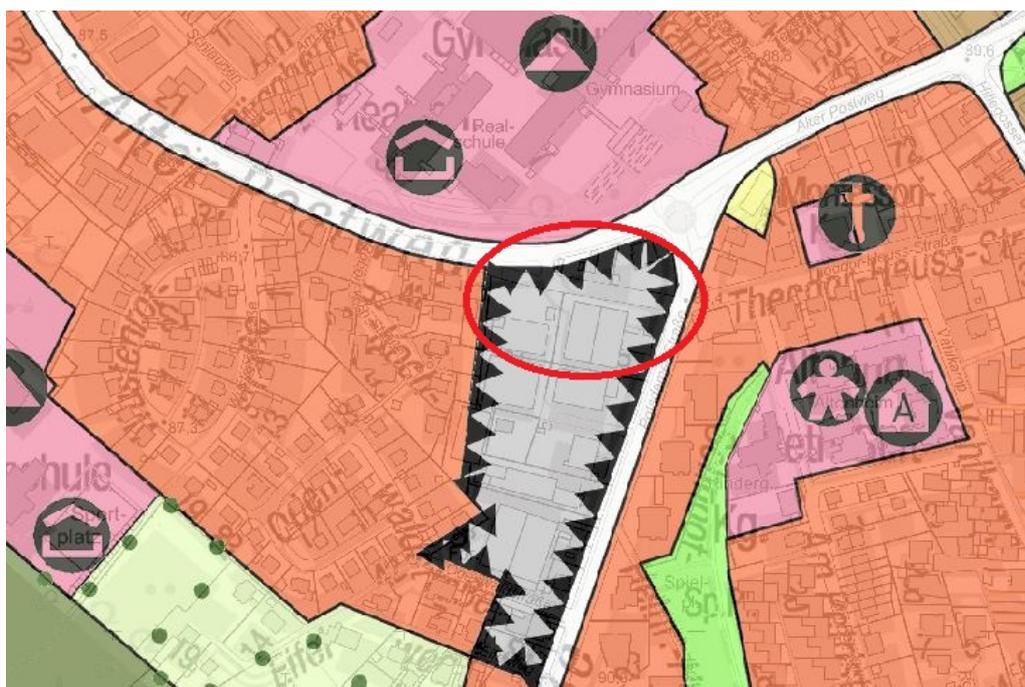


Abb.6: Wirksamer Flächennutzungsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld)

Für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen sind im Bebauungsplan die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO erforderlich. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der Fläche des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

### Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

## **5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **5.1 Belange des Wohnens**

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Nahversorgungszentrums des Ortsteils Heepen. Die bestehenden gewerblichen Objekte sind seit mehreren Jahren leerstehend und seit der Produktionsstilllegung hat es kein Interesse an einer weiteren gewerblichen Folgenutzung auf den Flächen gegeben. Zum einen soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Leerstand und der brachliegenden Situation in Ortszentrumslage entgegengewirkt werden. Zum anderen widersprechen die zentrale Lage des Plangebietes und die angrenzende Bebauung des Umfeldes einer nachhaltigen und langfristigen Entwicklung des Standortes für gewerbliche Nutzungen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es daher, einerseits, der Lage entsprechend, innerstädtischen Wohnungsbau auf den Brachflächen zu ermöglichen. Andererseits soll im nördlichen Plangebiet die planungsrechtliche Situation an den Bestand angepasst werden.

Es ist beabsichtigt, Mehrfamilienhäuser entlang des Alten Postwegs sowie ein Gebäude für Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Zwecke entlang der Potsdamer Straße zu errichten.

Das Plankonzept sieht vor, dass die Anordnung und Orientierung der angrenzenden Bebauung aufgegriffen wird und so der Straßenraum entlang des Alten Postwegs sowie der Potsdamer Straße fortführend gegliedert wird. Die Bestandsbebauung entlang des Alten Postwegs und der Potsdamer Straße weist traufständige Gebäude mit Satteldächern bzw. geneigten Dächern vor. Um die Struktur fortzuführen, wird diese Orientierung und Dachform für das Plangebiet übernommen. Durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung an den nördlichen Grundstücksgrenzen werden private Grünflächen mit Südausrichtung geschaffen, darüber hinaus wird der Abstand zu den südlich angrenzenden Gewerbebetrieben vergrößert.

Zur Gliederung der Stellplätze entlang des Alten Postwegs und als Sichtschutz / räumliche Abgrenzung zu dem südlich gelegenen Gewerbebetrieben sind Baumpflanzungen geplant. Ebenfalls sollen aus mikroklimatischer und gestalterischer Sicht die Bäume am östlichen Plangebietsrand (Kreuzungsbereich des Sackgassenabschnittes „Alter Postweg“ / Potsdamer Straße) erhalten werden.

Die neuen Wohnbauflächen für die Mehrfamilienhäuser sollen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Je nach Größe der Wohneinheiten sind 20 bis 26 Wohneinheiten vorgesehen.

Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vorrang steht, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Für das westlich an die Wohnbestandsbebauung angrenzende Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird eine zwingende Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um so einen Übergang zu der angrenzenden zweigeschossigen Bebauung zu schaffen. Hier sollen insgesamt 4 Wohneinheiten entstehen. Für die zwei weiteren Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine zwingende Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt, insgesamt sind hier 16 bis 22 Wohneinheiten geplant. Die Höhenentwicklung der Gebäude im WA 1 und WA 2 wird demnach durch die Festsetzungen der maximalen First- und Traufhöhen sowie der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Insgesamt sollen sich die Gebäude durch die Festsetzungen der Höhenentwicklung in die Umgebung integrieren und so ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild erzeugen. Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung der kleinteiligen Bebauung im Westen an.

Für das WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wobei dieser Wert der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Die östlich angrenzende Fläche entlang der Potsdamer Straße wird als Mischgebiet (MI 1) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, um sowohl Wohnen als auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu ermöglichen. Im ersten und zweiten Obergeschoss sollen Wohneinheiten entstehen, im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Diese Mischnutzung schließt gut an die östlich der Potsdamer Straße gelegene Bebauung bzw. die dort vorhandenen Nutzungen an. In dem geplanten Mischgebiet MI 1 sollen drei zwingende Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Höhenentwicklung des Gebäudes im MI 1 wird demnach durch die Festsetzungen der maximalen First- und Traufhöhen sowie der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Insgesamt soll sich das Gebäude durch die Festsetzungen der Höhenentwicklung in die Umgebung integrieren und so ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild erzeugen. Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung der kleinteiligen Bebauung im Westen an.

Um eine effektive und ökonomische Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die sich auch in der unmittelbaren Umgebung wiederfindet.

Die nördlichen Flächen sollen ebenfalls als Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden, da sich in diesem Bereich des Plangebietes sowohl Wohnnutzung als auch ein Hotel / Gasthof mit Biergarten findet. Die Festsetzungen bzgl. der Bauweise und Dachform orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung.

Innerhalb der geplanten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sollen von den allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommens ausgeschlossen werden. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie sollen auch aufgrund der regelmäßig von Ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen werden.

Durch die innerstädtische Umnutzung der brachliegenden Gewerbeflächen wird somit einer Zersiedelung der Außenbereiche entgegengewirkt und zentrumsnahe innerstädtische Wohn-

räume geschaffen. Aufgrund der in Kapitel 3 dieser Begründung dargestellten fußläufigen Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs sowie der zahlreichen Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur trägt die Planung daher aktiv zur Verringerung der innerstädtischen Verkehrsbelastung bei.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen sowie andererseits für die übrigen Flächen im nördlich Geltungsbereich die planungsrechtliche Situation an die derzeit tatsächlichen Nutzungen anzupassen.

Nach dem Ratsbeschluss vom 25.06.2015 wird bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen für die Mehrfamilienhausbebauung privater Grundstücke im Innen- und Außenbereich (mit mehr als 20 Wohnungen) für den öffentlichen Mietwohnungsbau eine Quote von mindestens 25 % aller erstellten Nettowohnflächen festgesetzt. Die Anwendung dieses Beschlusses soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

## **5.2 Erschließung**

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Die Wohngebäude des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden über die Stichstraße des Alten Postwegs von Norden her erschlossen. Das Gebäude innerhalb des geplanten Mischgebietes (MI 1) wird sowohl über den Alten Postweg als auch über die Potsdamer Straße erschlossen. Am nördlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes sowie am östlichen Rand des südlichen Mischgebietes werden Stellplätze für die Bewohner entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Abbindung der Stichstraße des Alten Postweges zur Potsdamer Straße bleibt weiterhin bestehen.

### Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Plangebietes sind Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr lediglich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Alter Postweg“ vorhanden. Ansonsten sind keine weiteren Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vorgesehen.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über mehrere Buslinien gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Alter Postweg“, „Am Büschershof“ sowie „Heinrich-Horstmann-Weg“ befinden sich in fußläufiger Entfernung. Von diesen Haltestellen verkehren mehrere regelmäßige Buslinien, u.a. in Richtung Bielefeld Hbf, Bad Salzuflen ZOB oder zu den Stadtbahnhaltestellen in Bielefeld-Milse oder Sieker. Durch die Vielzahl an Busverbindungen ist ein Großteil des Stadtgebietes und nahegelegener Orte gut erreichbar.

## **5.3 Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten**

In fußläufiger Entfernung sind bereits mehrere Spielflächen für Kinder vorhanden, u.a. an dem Heinrich-Horstmann-Weg und der Pastor-Kruse-Straße. Die vorhandenen Spielflächen im Umfeld des Plangebietes werden unter Berücksichtigung ihrer Erreichbarkeit als ausreichend angesehen, den flächenmäßigen Bedarf zu decken.

Ebenfalls befinden sich südwestlich das Naherholungsgebiet „Heeperholz“ mit Wald- und Gewässerflächen sowie nordwestlich das Familienbad Heepen in fußläufiger Erreichbarkeit des Plangebietes.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Bebauung mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

### Entwässerungssystem

#### **Schmutzwasser**

Das Plangebiet kann an den Schmutzwasserkanal entlang des Alten Postweges angeschlossen werden. Das Schmutzwasser kann dann über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet werden.

#### **Niederschlagswasser**

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher ortsnah in die Lutter eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die, in den umliegenden Straßen, befindlichen Regenwasserkanäle (RWK) ortsnah in die Lutter eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

- Die geplante Bebauung entlang der Straßen „Alter Postweg“ und „Potsdamer Straße“ kann an den öffentlichen RWK angeschlossen werden und befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/181 in das verrohrte Nebengewässer 21.17 „Schludenbach“, das in die Lutter mündet. Eine entsprechende Einleitungserlaubnis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

Für eine schadlose Ableitung der Wassermengen und als vorbeugender Hochwasserschutz wurden bereits und werden noch zukünftig verschiedene Arbeiten, wie z.B. geplante Profilaufweitungen entlang der Lutter sowie Sohlräumungen durchgeführt. Die bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen sowie die weiteren geplanten Maßnahmen sorgen für einen naturnahen hochwassersicheren Gewässerausbau zum Schutz vor einem 100-jährlichen Hochwasser.

Lt. Rd. Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses.

## **5.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes kann verzichtet werden, da das Plangebiet dem innerstädtischen Bereich des Ortsteils Heepen zuzuordnen ist.

Das Plangebiet ist durch leerstehende, mehrgeschossige Gewerbeobjekte sowie die nördliche Bestandsbebauung gekennzeichnet. Das Umfeld ist durch die angrenzenden gewerbli-

chen und wohnbaulichen Nutzungen städtebauliche heterogen geprägt und weist eine Gemengelage vor.

Im weiteren Verfahren sollen gestalterische Festsetzungen zu Fassadenmaterialien und –farben usw. erfolgen, die dazu beigetragen, dass sich die neuen Baukörper in das vorhandene Siedlungsgebiet einpassen.

## **5.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

## **5.7 Belange des Umweltschutzes**

### Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

### Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend versiegelt. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht in einem erheblichen Ausmaß zu erwarten. Durch die anthropogene Überformung kann das Gebiet als vorbelastet angesehen werden.

### Bodenbelastungen / Altlasten

Angaben über Bodenbelastungen / Altlasten werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

### Stadtklima und Luftreinhaltung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind laut Stadtklimaanalyse der Stadt Bielefeld nicht klimaempfindlich. Demnach sind keine Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft zu erwarten.

### Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt der Lärm der angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie der Straßenverkehrslärm des Alten Postwegs und der Potsdamer Straße ein. Im Rahmen von vergangenen Entwicklungskonzepten für südliche Teilflächen des Plangebietes wurden bereits mehrere schalltechnische Gutachten erstellt. Anhand dieser Untersuchungen lassen sich Anhaltspunkte für notwendige aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erkennen.

Da sich die schalltechnischen Untersuchungen jedoch nicht auf den aktuellen Planstand bezogen haben, werden die schalltechnischen Auswirkungen im weiteren Verlauf des Planverfahrens eingehend untersucht.

## 5.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als in Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Aufstellung des Bebauungsplans III/ H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

## 6. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

## 7. Erschließungsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine öffentliche Erschließungsanlage vorhanden. Diese soll zukünftig der Erschließung der Bebauung mit Zufahrt zum Alten Postweg dienen.

## 8. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 9.428 m <sup>2</sup>
<i>Mischgebiet</i>	ca. 4.104 m <sup>2</sup>
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	ca. 3.765 m <sup>2</sup>
<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	ca. 1.559 m <sup>2</sup>

## 9. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschlossen.