

# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtbezirk Heepen**

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

**II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**  
Planungsstand: Entwurf erneute Offenlage November 2013

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neu- und Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 20 und Planverfahren**
  - 1.1 Planungsanlass und übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen
  - 1.2 Bisheriges Planungsrecht
  - 1.3 Planverfahren
  
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
  
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008/2009 und städtebaulicher Rahmenplan 1995/1996
  - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
  - 3.4 Artenschutz
  - 3.5 Gewässerschutz
  - 3.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
  
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB
  - 5.3 Vorschriften im Sinne der Landesbauordnung
    - 5.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
    - 5.3.2 Pflanz- und Begrünungsvorschriften für ebenerdige Stellplatzanlagen
  - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
  - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
    - 5.5.1 Belange der Infrastruktur
    - 5.5.2 Belange des Verkehrs
    - 5.5.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Landwirtschaft
    - 5.5.4 Belange des Klimas
    - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes
    - 5.5.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes
    - 5.5.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung
    - 5.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
    - 5.5.9 Belange von Freizeit und Erholung
    - 5.5.10 Belange der Wirtschaft
    - 5.5.11 Umweltprüfung gemäß BauGB
  
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
  
- 7. Flächenbilanz**

## **1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neu- und Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 20 und Planverfahren**

### **1.1 Planungsanlass und übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen**

Der Stadtbezirk Heepen mit dem Ortskern Heepen als Zentrum des Bezirks liegt etwa 5 km östlich der Innenstadt Bielefelds. Der Ortsteil Heepen stellte bis Anfang der 1970er Jahre eine eigenständige Gemeinde dar, bevor er im Zuge der kommunalen Neugliederung in die Stadt Bielefeld eingemeindet wurde.

Der Ortskern hat als Nebenzentrum eine wesentliche Rolle für die Versorgung der Heeper Bevölkerung. Die Versorgungsfunktionen des Heeper Ortskerns konzentrieren sich heute im Dreieck Salzufler Straße, Hassebrock und Hillegosser Straße. Neben öffentlichen Einrichtungen wie Bezirksamt und Tieplatzschule dominieren kleinteilige Einzelhandelnutzungen und Dienstleistungen das Plangebiet. Nach wie vor genießt jedoch auch die Wohnnutzung im Ortskern einen hohen Stellenwert.

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 Ortskerns Heepen.

Durch den Bau der L 787n - Ortsumgehung Heepen - und durch die damit verbundene Verlagerung des Durchgangsverkehrs eröffneten sich Chancen für die Verkehrsberuhigung und für die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums im Ortsmittelpunkt. Aus diesem Grund wurde 1995/1996 ein städtebaulicher Rahmenplan durch das Büro Pesch & Partner erstellt. In diesem Rahmenplan wurden u.a. verkehrliche Fragen, die Aufwertung des öffentlichen Raums 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. Einige Vorschläge und Maßnahmen der Rahmenplanung und der Sanierungssatzung konnten im verkehrlichen Bereich und mit der Aufwertung der Straßenzüge im öffentlichen Raum bereits umgesetzt werden.

Weite Teile des Plangebiets werden von dem Ursprungsbebauungsplan Nr. III/ H 1.2 aus dem Jahr 1980 erfasst. Dieser spiegelt die städtebaulichen Zielsetzungen und Vorstellungen der ausgehenden 1970er Jahre wider und hat für den Ortskern eine verstärkt urbane Entwicklung zum Ziel. Diese sind heute überholt und wurden von der Stadt Bielefeld aufgegeben. Bereits der o.g. städtebauliche Rahmenplan hat aufgezeigt, dass die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. III/H 1.2 zunehmend zu hinterfragen sind. In den letzten Jahren wurden daher eine Reihe von einzelnen Bauvorhaben im Rahmen von Einzelfallbeurteilungen und Befreiungen vom ursprünglichen 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 Defiziten und Fehlentwicklungen 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.

Durch teilweise Rücknahme von großvolumigen Baumöglichkeiten werden einerseits im Einzelfall private Belange berührt (wirtschaftliche Aspekte bei größeren Bauvorhaben). Andererseits ist grundsätzlich festzuhalten, dass die bestandsorientierte Überarbeitung im Interesse der langfristigen Sicherung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Attraktivität des Ortskerns Heepen liegt und damit auch der Mehrzahl der Betroffenen und den Bewohnern im Stadtteil dient.

Wesentliche Teile des Bebauungsplangebiets liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Heepen (Zentrum Typ C = Nebenzentrum). Das vom Rat der Stadt Bielefeld in 2009 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat die zentralen Versorgungsbereiche für das gesamte Stadtgebiet festgelegt und für die einzelnen Bereiche Qualitäten, aber auch Mängel aufgezeigt. Für die Ortsmitte Heepen sollen im Ergebnis insbesondere die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs gesichert und eine verbesserte Verknüpfung mit den im Nordosten im Kreuzungsbereich von Amtmann-Bullrich-Straße mit der Altenhagener Straße liegenden Nahversorgungseinrichtungen erreicht werden.

Die Flächen südlich des Hassebrock sind heute in Teilbereichen als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die teilweise noch gewerblich genutzten Flächen sollen in Richtung eines kernbereichsnahen Wohnquartiers weiterentwickelt und nachgenutzt werden. Die langfristige Nachnutzung als Wohnstandort ist auch im Hinblick auf die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts planungsrechtlich zu steuern, gewerbliche Folgenutzungen und Nachverdichtungen sind städtebaulich zu ordnen.

Zusammenfassend wird angesichts der Entwicklung der Ortsmitte Heepen in den letzten rund 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 weiterentwickeln zu können.

## **1.2 Bisheriges Planungsrecht**

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. Der Geltungsbereich des Ursprungsplans reicht insgesamt über den Geltungsbereich vorliegender Bauleitplanung hinaus.

Gemäß den damaligen Entwicklungsvorstellungen sollte für die Ortsmitte Heepen insbesondere die weitere bauliche Entwicklung und Nachverdichtung geordnet und die Weiterentwicklung als Ortskern forciert werden. Die Neubebauung sollte im zentralen Bereich 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 wurde im Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 in den Bereichen Salzufler Straße und Hillegosser Straße ein Kerngebiet festgesetzt. In erheblichem Umfang wurde in den Teilbauflächen eine zwingend zwei- bis 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 Ortskerns 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 besteht weiterhin dauerhaft die i.W. zweigeschossige kleinteilige historische Baustruktur (teilweise modernisiert).

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 Wohngebiets hinaus. 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 in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

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

Der künftige Bebauungsplan Nr. III/H 20 überlagert den bisherigen Bebauungsplan und ersetzt in seinem Geltungsbereich die alten Festsetzungen insgesamt, ohne den alten Plan jedoch aufzuheben. Sollte der Bebauungsplans Nr. III/H 20 unwirksam oder ungültig werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

### 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 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 vollständig zu überarbeiten, im Osten zu erweitern und neu aufzustellen. Das Planverfahren wird angesichts der Rahmenbedingungen und des Gesamtumfangs als Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet als Teil II einen gesonderten Teil der Begründung.

Der bauliche Bestand und der Nutzungsbestand wurden hinsichtlich prägender städtebaulicher Strukturmerkmale, Mängel und Potenziale analysiert. In der Sitzung der BV Heepen am 15.04.2010 und im Stadtentwicklungsausschuss am 27.04.2010 wurden eine geringfügige Gebietserweiterung um die Alte Vogtei am Tieplatz, die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, die darauf basierende veränderte städtebauliche Zielsetzung und das weitere Vorgehen beraten. Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung mit der Drucksachen-Nr. 0721/2009-2014 wird ausdrücklich verwiesen.

In seiner Sitzung am 08.09.2010 haben die BV Heepen sowie der Stadtentwicklungsausschuss die grundsätzlichen zeichnerischen Planaussagen des Vorentwurfs bestätigt. Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung wird verwiesen (Drucksachen-Nr. 1268/2009-2014). Im Rahmen dieser Beratung wurde die Rücknahme der vorgeschlagenen Baumöglichkeit zwischen Jahnwiese und Amtshaus Heepen beschlossen. Die Jahnwiese soll ausdrücklich entsprechend ihrer bisherigen Nutzung weiter für Freizeit- und Erholungszwecke genutzt werden. Auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanvorentwurfs wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB im Dezember 2010/Januar 2011 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 15.09.2011 in der BV Heepen in einer ersten Lesung beraten, der Entwurfsbeschluss sowie die Offenlage des Plans sind aufgrund eines geplanten bedeutsamen Bauvorhabens (Wohn- und Geschäftshaus am Amtsplatz) jedoch zunächst zurückgestellt worden. Eine Entwicklung und Neubebauung an der städtebaulich prominenten Stelle wird zur Belebung und Attraktivierung des Ortskerns Heepens als städtebaulich sinnvoll bewertet. Mindergenutzte Flächen können revitalisiert und frequenzbringende Nutzungen im Ortskern realisiert werden. Geplant war allerdings ein Baukörper, der insgesamt aufgrund seiner Höhenentwicklung sowie bezüglich der überbaubaren Flächen nicht mit dem Bebauungsplanentwurf mit Stand September 2011 übereinstimmt. Das Vorhaben sowie das weitere Vorgehen sind in mehrfacher Sitzungsfolge der BV Heepen und im Beirat für Stadtgestaltung beraten worden. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sowie die geschilderten Änderungen sind im März/April 2013 durch die BV Heepen sowie den Stadtentwicklungsausschuss politisch beraten worden, im Ergebnis wurde der Entwurfsbeschluss gefasst. Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB erfolgte im Mai/Juni 2013.

Die weitere Konkretisierung von Bauvorhaben sowie einzelne Änderungen aufgrund eingegangener Stellungnahmen im Zuge der Offenlage erfordern eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB.

## 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt ca. 5 km östlich der Bielefelder Innenstadt im Stadtbezirk Heepen und umfasst die Ortsmitte Heepen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ mit einer Größe von gut 10 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Altenhagener Straße (L 778) und die Alte Vogtei am Tieplatz im Nordwesten,
- im Osten u.a. 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 (ehemaligen) Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen,
- im Südwesten durch die Hillegosser Straße und im Westen nördlich des Alten Postwegs durch die einbezogene straßenbegleitende Bauzeile entlang der Hillegosser Straße.

## 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet und die umgebenden Bauflächen sind im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold großflächig als *allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt. Die Altenhagener Straße (L 778) als Nordgrenze des Plangebiets ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße aufgenommen worden. Die Planung 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 Flächen um das Amtshaus Heepen sind im FNP bislang als *Flächen für den Gemeinbedarf* für Verwaltung, Schule, Sporthalle und Parkfläche aufgenommen worden.

Die tatsächlich ausgeübten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie etc.) gehen gerade entlang der Altenhagener Straße und der Hillegosser Straße über den Rahmen einer allgemeinen Wohnnutzung hinaus. Auf der anderen Seite entspricht die Darstellung einer gemischten Baufläche für die Teilflächen südlich des Hassebrock nicht mehr den langfristigen städtebaulichen Zielen der Stadt. Hier soll ein Beitrag zur Entflechtung der historisch gewachsenen Gemengelage geleistet und der Bereich in Richtung eines zentrumsnahen Wohngebiets entwickelt werden. Aus diesem Grund wird der gültige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Ziel ist die Schaffung der Planungsgrundlagen für eine angemessene Weiterentwicklung des Ortskerns und die Anpassung der Art der Nutzung an die realen Gegebenheiten. Durch die 214. Änderung des FNP wird zudem die Jahnwiese erstmals planerisch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch räumlich konkret als Grünfläche geschützt. Die heute räumlich undifferenzierten Gemeinbedarfseinrichtungen und –flächen im Bereich des Amtshauses werden im Rahmen der 214. Änderung des FNP konkretisiert.

Auf die Unterlagen zur 214. Änderung des Flächennutzungsplans „Zentrum Heepen“ wird verwiesen.

### **3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008/2009 und städtebaulicher Rahmenplan 1995/1996**

#### **a) Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008/2009**

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld 2008/2009<sup>1</sup> wurden die Grundlagendaten über die Einzelhandelssituation in der Kernstadt Bielefeld und in den Stadtbezirken erhoben. Darüber hinaus wurden u.a. Abgrenzungsvorschläge und Standortprofile für die zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet.

Zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Heepen ist eine umfassende Bestandsaufnahme und –analyse der Einzelhandelsstruktur in Heepen durchgeführt worden. Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgeführte ZVB Heepen stellt den künftigen Entwicklungsbereich insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar. Die konkrete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgte unter funktionalen und städtebaulichen Gesichtspunkten. U.a. stellt die Straße Hassebrock eine deutliche Zäsur dar. Zudem ist für den ZVB Heepen festgestellt worden, dass hier zwei Entwicklungspole vorhanden sind, deren funktionale und städtebauliche bzw. verkehrliche Verknüpfung wesentliches Ziel für den Ortskern ist: Als Frequenzbringer dienen ein Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter, die als strukturprägende Anbieter jedoch im Nordosten im Knotenpunktbereich Altenhagener Straße/Amtmann-Bullrich-Straße liegen. Diese sind deutlich abgesetzt vom städtebaulichen Zentrum Heepen, das sich in der nördlichen Salzufler Straße bzw. Hillegosser Straße im Umfeld des Bezirksamts bis hin zum Tieplatz befindet.

Der zentrale Versorgungsbereich Heepen liegt etwa 5 km östlich der Innenstadt und rund 2,2 km vom zentralen Versorgungsbereich Baumheide/Rabenhof entfernt. Bei rund

<sup>1</sup> Junker + Kruse, Dr. Acocella 2009: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld

46.500 Einwohnern (Stand Ende 2006) im Einzugsgebiet im Stadtbezirk Heepen ergibt sich eine Lebensmittelverkaufsfläche von etwa 0,45 m<sup>2</sup> je Einwohner.

Das Konzept hat Qualitäten, aber auch funktionale Mängel in der Ortsmitte Heepen aufgezeigt. Die Lebensmittelmärkte nordöstlich des Plangebiets bilden einen abgesetzten Standort mit geringen Synergien für das eigentliche Zentrum Salzufler Straße/Hillegosser Straße. Die teilweise ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums 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 Versorgungsbereichs als Zentrum des Typs C (Nebenzentrum) unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie die städtebauliche Verknüpfung und Stärkung der Synergien zwischen den verschiedenen bestehenden Polen als stadtentwicklungspolitisches Ziel.

## **b) 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 geplant werden.

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 Hillegosser 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. Gleichzeitig war das Versorgungsangebot, insbesondere das Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs, unzureichend. Es fehlte ein Lebensmittelvollsortimenter. Zudem war schon damals ein gewisser Geschäftsleerstand 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 Heepen. 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 Heepen herangezogen. Er bildete auch die Grundlage für das Sanierungsverfahren, welches ebenfalls Ende der 1990er Jahre eingeleitet wurde. In den Jahren von

1999 bis heute konnten unter Einsatz von Städtebaufördermitteln sowohl öffentliche Grün- als auch öffentliche Verkehrsflächen umgestaltet werden. Umgesetzt werden konnte ebenfalls die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung, welche sich im Kreuzungsbereich von Amtmann-Bullrich-Straße mit Altenhagener Straße befinden.

Bei der nunmehr erfolgenden Neuaufstellung des Bebauungsplans sind die Ziele der Rahmenplanung und der Sanierungssatzung sowie der Beschlüsse der BV Heepen vom 11.03.1999 und 22.04.1999 (Verkehrsführung und Umgestaltung der öffentlichen Flächen im Ortskern Heepen) aus heutiger Sicht zu überprüfen, und soweit noch gültig, im aufzustellenden Bebauungsplan zu berücksichtigen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans soll die Sanierungssatzung aufgehoben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von Städtebaufördermitteln nach den Förderrichtlinien sowie den Bewilligungsbescheiden einer Zweckbindungsfrist von 20 Jahren unterliegt. Sofern die Stadt Bielefeld die Nutzung von „geförderten“ Flächen während der Zweckbindungsfrist aufgibt oder ändert, ist dies der Bewilligungsbehörde anzuzeigen, ggf. sind Städtebaufördermittel zurückzuerstatten.

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans 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 Siedlungsbereichs. **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **geschützte Landschaftsbestandteile** sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht festgesetzt.

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 Geltungsbereichs eines **Landschaftsplans** der Stadt Bielefeld.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>2</sup> 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 der Stadt Bielefeld<sup>3</sup> eingetragen (BK-3917-563). Östlich angrenzend an das Plangebiet ist zwischen Altenhagener und Amtmann-Bullrich-Straße ein von Laubhecken umgebener Obstgarten mit angrenzenden extensiv genutzten Obstwiesenresten ins Biotopkataster eingetragen (BK-3917-564). Die Fläche wird derzeit durch einen Einzelhandelsbetrieb einschließlich Stellplatzflächen und Wohnungen genutzt und überformt. 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 Biotope durch die vorliegende Planung wird nicht gesehen. In größeren Entfernungen befinden sich umliegend weitere geschützte Biotopflächen, für die aufgrund des Abstands zum Plangebiet keine Beeinträchtigungen erwartet werden.

Der südlich des Hassebrock liegende Lindenplatz sowie die Parkanlage „Jahnwiese“ östlich angrenzend an das Plangebiet beidseits des Heinrich-Mügge-Wegs sind als Frei-

<sup>2</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2013

<sup>3</sup> „Biotopkataster“, Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, 2013

flächen mit ihrem Baumbestand und in der Ortsmitte u.a. für die **Naherholung** der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale** verzeichnet.

### 3.4 Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine **artenschutzrechtliche Prüfung** durchgeführt worden<sup>4</sup>. Die artenschutzrechtliche Prüfung dient der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der EU, des Bundes und des Landes NRW. Es enthält eine Beschreibung der im Plangebiet sowie seinem näheren Umfeld vorhandenen Habitatstrukturen. Basierend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wird im Rahmen des Gutachtens geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die einzelnen Arten berührt sein könnten. Auf das Gutachten wird verwiesen. Insbesondere der z.T. alte Gehölzbestand sowie die Gebäude stellen ggf. geeignete Habitate und Lebensräume für Fledermaus- und Vogelarten im Plangebiet dar.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes 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 herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 3917 (Bielefeld) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, sowie Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 20 Vogelarten aufgeführt (siehe Anlage 1 der artenschutzrechtlichen Prüfung). Aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche können i.W. folgende Fledermaus- und Vogelarten ggf. im Plangebiet vorkommen:

#### Fledermäuse

- Braunes Langohr
- Breitflügelfledermaus
- Wasserfledermaus
- Teichfledermaus
- Fransenfledermaus
- Große Bartfledermaus
- Großer Abendsegler
- Großes Mausohr
- Kleine Bartfledermaus
- Kleiner Abendsegler
- Rauhautfledermaus
- Zwergfledermaus
- Zweifarbfledermaus

#### Vögel

- Mehlschwalbe
- Schleiereule
- Turmfalke
- Waldohreule.

Gemäß einem Presseartikel wird eine Fichtengruppe in etwa 100 m Entfernung vom Tieplatz im Winter als Schlafgemeinschaft von mehreren Waldeulen genutzt. Sonstige Hinweise auf tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet liegen nicht vor.

---

<sup>4</sup> Kortemeier/Brokmann Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Artenschutzrechtliche Prüfung, März 2013

### 3.5 Gewässerschutz

**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 südwestlich liegende Waldstück Heeper Holz. Eine Beeinträchtigung wird durch die vorliegende Bebauungsplanung aufgrund der Planungsziele und des Abstands nicht gesehen.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

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

### 3.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

#### a) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>5</sup>** stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets 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-Westfalen<sup>6</sup> treffen auf diese Böden nicht zu.

Eine Teilfläche im Südosten im Kreuzungsbereich von Hassebrock und Salzufler Straße sowie die Teilflächen südlich des Hassebrock sind durch mittel- bis tiefgründige stark sandige Lehmböden als Pseudogley-Braunerde, z.T. steinig, geprägt. Sie zeichnen sich durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und eine schwache Staunässe im Unterboden aus. Diese Böden sind wegen ihrer **Fruchtbarkeit** landesweit als **schutzwürdig, Stufe 1** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.

Die Böden sind aufgrund der langjährigen baulichen und sonstigen anthropogenen Nutzung bereits stark überformt und können ihre schützenswerte Bodenfunktion im bebauten Bereich daher nicht mehr wahrnehmen. Über bestehende Baurechte hinaus werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine ggf. maßgeblichen Baumöglichkeiten geschaffen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Böden nicht übermäßig weiter belastet werden.

#### b) Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten. Westlich des Plangebiets befindet sich eine im Altdeponienverzeichnis unter der Nummer AA 140 aufgeführte Altablagerung. Hierbei handelt es sich um die genehmigte Verfüllung eines ehemaligen Sieks mit Boden und Bauschutt in einer Mächtigkeit von ca. 2,0 m (etwa aus dem Jahr 1972). Boden- und Bodenluftuntersuchung ergaben keine auffälligen Werte. Beeinträchtigungen für das Plangebiet gehen von der Altablagerung nicht aus.

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).

<sup>5</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>6</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

### c) **Kampfmittelgefährdung**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der derzeit vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitierungsmaßnahmen erforderlich sind. Es ist keine **Kampfmittelgefährdung** bekannt, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

Eine Luftbildauswertung konnte jedoch für Teile des Plangebiets nur bedingt durchgeführt werden. Teilweise verhindern Schatten und Bewuchs sowie die schlechte Bildqualität eine Aussage über mögliche (weitere) Blindgängereinschläge.

Das gesamte Plangebiet ist potenziell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Da Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Verfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

## 3.7 **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich folgende **Baudenkmäler**:

- Alte Vogtei am Tieplatz und
- Bezirksamt Heepen am Amtsplatz.

**Bodendenkmale** sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Besondere Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im weiteren Umfeld bestehen ebenfalls nicht.

## 4. **Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**

Der Ortskern Heepen stellt sich heute überwiegend bebaut dar. Das Dreieck zwischen Salzufler Straße, Hillegosser Straße und Hassebrock bildet den eigentlichen Ortskern mit gemischten Nutzungen. Die Historie des Orts ist heute noch teilweise im Stadtgrundriss ablesbar. Prägend für den Ortskern ist, dass die gewerblichen Nutzungen und Versorgungseinrichtungen überwiegend durch Wohnnutzungen ab dem ersten Obergeschoss ergänzt werden. Hinsichtlich der verwirklichten Art der baulichen Nutzung und der städtebaulichen Struktur ist die Ortsmitte Heepen insgesamt jedoch äußerst heterogen.

### a) **Nutzungsstruktur**

Entlang der **Altenhagener Straße** als 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 ein Gebäude der Tieplatzschule.

In den Erdgeschosszonen entlang der **Salzufler Straße** 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. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen um das Bezirksamt sind im Rahmen der städtebaulichen Sanierung umfassend umgestaltet worden.

Die **Hillegosser Straße** bildet zusammen mit der Salzufler Straße den Hauptgeschäftsbereich in Heepen. Hier 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 dort vorhandenen Ladenlokale stehen heute leer.

Nördlich entlang des **Hassebrock** werden die gemischten Nutzungen der Salzufler und der Hillegosser Straße mit einem Kiosk und einigen Dienstleistungsbetrieben fortgesetzt. Die Gebäude beherbergen darüber hinaus Wohnungen. Südöstlich des Hassebrock schließt mit dem Lindenplatz eine öffentliche Grünfläche mit seinem markanten Baumbestand entlang der Straßen und einem Spielplatz an. Zudem wird der nordöstliche Teil der Fläche als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Südlich des Lindenplatzes, entlang der Hillegosser Straße finden sich einige Wohnhäuser. Im weiteren Verlauf der Hillegosser Straße folgt die Fläche eines (ehemaligen) Kfz-Handels- bzw. einer Werkstatt. Nutzung und Standort sind nach derzeitigem Kenntnisstand Ende 2010 jedoch endgültig aufgegeben worden. Erschlossen von der Salzufler Straße befindet sich nördlich der Kfz-Werkstatt ein Getränkehandel. Dieser grenzt in direkter Nachbarschaft an ein Bürogebäude, das zusätzlich eine Kindertagesstätte beherbergt.

## b) Städtebauliche Struktur und Dachlandschaft

Auffällig im Ortskern Heepen ist neben der Nutzungsmischung 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, an denen die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns abgelesen werden kann. Insgesamt ist der Gebäudebestand im Ortskern äußerst heterogen. Entlang der einzelnen Straßenzüge lassen sich allerdings teilweise Gemeinsamkeiten erkennen.

Die Bauweise entlang der **Altenhagener Straße** ist offen. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig.

Der Bereich der **Salzufler Straße** ist in weiten Teilen durch eine kleinteilige Gebäudestruktur geprägt. Der Gebäudebestand ist in weiten Teilen (voll-) zweigeschossig. Durch geringe Abstände zwischen den Hauptbaukörpern und die Stellung der Gebäude direkt entlang des öffentlichen Straßenraums wird ein geschlossener Raum- und Straßeneindruck vermittelt. Die Gebäude stehen abwechselnd trauf- und giebelständig. Einzelne Gebäude entlang der Salzufler Straße weichen von der historischen Gebäude- und städtebaulichen Struktur ab. Insbesondere die vorhandenen dreigeschossigen Baukörper unterscheiden sich von der kleinteiligen Bebauung im Umfeld und mindern den städtebaulichen Gesamteindruck innerhalb der Salzufler Straße. Direkt am Eingang in die Salzufler Straße an der Kreuzung Hassebrock befindet sich ein Altenzentrum im Bau, das eine etwa 2.000 qm große Brachfläche nachnutzt.

Die **Hillegosser Straße** wird durch großvolumige Gebäude aus den 1960er/70er Jahren geprägt. Diese sind zumeist dreigeschossig und verfügen über ein Satteldach. Die meisten Gebäude bieten 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 be-

nachbarten alten Hofstelle öffnet sich der Straßenraum platzartig und weist mit seiner abweichenden städtebaulichen Struktur auf den historischen Charakter des Orts hin.

Die Gebäude am **Hassebrock** sind dreigeschossig. Gleichwohl weisen sie aufgrund verschiedener Dachneigungen unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Die Bauweise südlich des Hassebrock ist überwiegend offen. Die Gebäude im südlichen Verlauf der Hillegosser Straße stehen i.W. giebelständig zur Straße. Die (ehemaligen) Gewerbebetriebe an Hillegosser bzw. Salzufler Straße weisen großvolumige Gebäudekörper auf, die abgerückt von den sie erschließenden Straßen stehen.

Die **Dachlandschaft** ist durch ortstypische Satteldächer geprägt, teilweise ergänzt durch Walmdächer. Insbesondere entlang der Altenhagener Straße und der Salzufler Straße wechseln sich trauf- und giebelständige Gebäude ab. Demgegenüber finden sich östlich der Hillegosser Straße im Ortskern vorwiegend traufständige Satteldachgebäude. Die Farben der Dächer reichen von Anthrazit- und Schwarztönen über braune Dächer bis zu roten Dacheindeckungen.

### c) Öffentliche Grünflächen und vorhandene Gehölzbestände

Entlang des Hassebrocks finden sich auf gesamter Länge des Lindenplatzes ortsbildprägende großkronige Linden. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Straßenraumgestaltung für den Kernbereich Straßenbäume entlang der Salzufler und der Hillegosser Straße angelegt. Im Bebauungsplangebiet ist auf einigen privaten Grundstücken ebenfalls Gehölzbestand vorhanden.

Der Lindenplatz südlich des Hassebrock verfügt über einen Spielplatz. Der nordöstliche Teil dieser im Ursprungsplan Nr. III/H 1.2 festgesetzten Grünfläche wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt, welcher über die Stellplatzanlage des Getränkehandels erschlossen wird.

Mit der Jahnwiese existiert eine zweite öffentliche Grünfläche im direkten Umfeld des Plangebiets. Sie hat neben der Erholungsfunktion eine große Bedeutung für die Anbindung des historischen Ortskerns an die Lebensmittelmärkte an der Amtmann-Bullrich-Straße. Der Bolzplatz auf der Jahnwiese fungiert als wohnortnahe Spiel- und Freizeitmöglichkeit insbesondere für Kinder und Jugendliche.

## 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

### 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch Erst- bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ H 20 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung als Ortskern und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets getroffen werden.

**Übergeordnetes Planungsziel** der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß Kapitel 1 die Überarbeitung der Plankonzeption aus den 1970er Jahren. Der Ortskern soll hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung behutsam und bestandsorientiert, angelehnt an die städtebauliche Rahmenplanung des Büros Dr. Pesch und Partner, fortentwickelt werden. Die Versorgungsfunktion der Ortsmitte soll darüber hinaus gestärkt und weiterentwickelt werden. Der künftige Bebauungsplan soll einen Beitrag zur Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen leisten.

Die Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** erfolgen bestandsorientiert unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungsstruktur im Plangebiet. Gleichzeitig soll die bedeutende Funktion des Ortskerns Heepen als zentraler Versorgungsbereich gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 der Stadt Bielefeld gestärkt und fortentwickelt werden. Aus diesen Gründen werden weite Teile des Plangebiets als **Kerngebiet (MK)** gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Das Kerngebiet umfasst insbesondere die zentrale Bebauung beidseits der Salzufler Straße und die Bebauung im Dreieck von Hillegosser Straße, Salzufler Straße und Hassebrock.

Angrenzend an das Kerngebiet wird für weite Teile des übrigen Plangebiets die Festsetzung eines **Mischgebiets (MI)** gemäß § 6 BauNVO vorgeschlagen. In diesen Bereichen finden sich sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Ansätze. Nutzungsmischung und –intensität bleiben jedoch hinter denen des Kerngebiets zurück. Das Mischgebiet bildet funktional einen Übergang zu den im Umfeld anschließenden Wohngebieten.

Es ist langfristiges Ziel der Stadt, die Wohnfunktion für die sehr günstig gelegenen innerörtlichen Teilflächen südlich des Lindenplatzes analog zum umgebenden Gebäude- und Nutzungsbestand weiterzuentwickeln. Als Folgenutzung für die gewerblichen Flächen südlich des Lindenplatzes wird daher ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt, auch wenn in dieser Übergangslage zu noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen bzw. Einzelhandel eine idealtypische Nutzungstrennung nicht möglich ist. Diese Vorbelastung wird aber aufgrund der innerörtlichen Rahmenbedingungen und der Ziele der Nachverdichtung für vertretbar gehalten. Eine Sonderregelung nach § 1 (10) BauNVO räumt dem vorhandenen Getränkehandel als Fremdkörper einen erweiterten Bestandsschutz ein. Änderungen und Erneuerungen des Betriebs sollen auch zur städtebaulichen Aufwertung und Attraktivierung des Bereichs ausdrücklich zugelassen werden.

Das Plangebiet stellt sich bezüglich seiner **städtebaulichen Struktur** als heterogen dar. Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** und zur **überbaubaren Grundstücksfläche** sowie **Bauweise** greifen die in den einzelnen Straßenzügen vorzufindenden Gemeinsamkeiten im Sinne einer behutsamen und bestandsorientierten Weiterentwicklung des Ortskerns auf. Die Vorgaben bilden einen Rahmen, in dem sich künftige Bauten einfügen sollen. Die überbaubaren Flächen orientieren sich zudem an den Festsetzungen des Ursprungsplans.

Die das Plangebiet wesentlich prägenden Straßenzüge sind die Salzufler Straße und die Hillegosser Straße im eigentlichen Kernbereich nördlich des Hassebrock. Für die Salzufler Straße soll die kleinteilige, z.T. noch vorhandene historische Bebauung aufgegriffen und behutsam fortentwickelt werden. Die raumbildende und abwechslungsreiche Bebauung mit geringen Abständen zum öffentlichen Straßenraum wird berücksichtigt. Demgegenüber zeichnet sich die Hillegosser Straße durch eine offene Bauweise aus. Dies betrifft zum einen die westliche Hillegosser Straße mit der platzartigen Erweiterung des unbebauten Raums in Höhe der alten Hofstelle sowie der Kirche, aber auch die Bebauung östlich der Hillegosser Straße. Hier finden sich vorwiegend dreigeschossige, traufständige Gebäude mit z.T. großzügigen unbebauten Bereichen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Straßenfläche.

Die vorhandenen **Erschließungsflächen** werden bestandsorientiert übernommen und fortentwickelt. Die Ausbauplanung auf Grundlage der städtebaulichen Sanierung Ende der 1990er Jahre bzw. Anfang der 2000er Jahre wird bei der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Salzufler Straße sowie der Hillegosser Straße berücksichtigt.

In Anlehnung an den Ursprungsplan werden die bereits dort enthaltenen, jedoch im Wesentlichen nicht realisierten Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer in den Bebauungsplan zumindest teilweise übernommen. Langfristig soll die Durchlässigkeit erhöht und so auch die Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.

Die Regelungen des Bebauungsplans müssen insgesamt der Heterogenität des Plangebiets gerecht werden und verhältnismäßig sein. Sie sind als Rahmen für Neu- und Umbauten im Plangebiet zu verstehen und verfolgen auch das Ziel, (gestalterische) Ausreißer zu verhindern.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB

### a) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### a.1) Kerngebiet (MK)

Entsprechend der Entwicklung und Nutzung als Ortsteilzentrum und gemäß den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld werden weite Teile des Plangebiets als **Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO** festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie zeichnen sich durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus, die Frequenz und Kunden in den Ortskern bringt und wesentlich zu einem lebhaften Zentrum beiträgt. Diese Nutzungsmischung soll durch die Festsetzung eines Kerngebiets gesichert und fortentwickelt werden.

Allgemein zulässig sind daher gemäß § 7 (2) BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im Ortszentrum Heepen wird darüber hinaus in weiten Teilen in den oberen Geschossen gewohnt. Gerade kleinstädtische Zentren bzw. Ortsteilzentren zeichnen sich durch eine hohe Bedeutung der Wohnfunktion in den zentralen Lagen aus. Das Wohnen kann den Ortskern sinnvoll ergänzen, stärken und gerade in den Abendstunden ergänzend zu den Einzelhandelseinrichtungen etc. zu einer Belebung beitragen. Aus diesem Grund sind daher **Wohnungen** gemäß § 1 (7) i.V.m. § 7 (2) BauNVO ab dem 1. Obergeschoss der Gebäude allgemein zulässig. Die Erdgeschosszonen mit ihren Schaufenstern sollen zur Sicherung von Attraktivität und Vielfalt des Ortskerns weiterhin grundsätzlich den sonstigen Nutzungen vorbehalten bleiben. Eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 BauGB ermöglicht ausnahmsweise die Unterbringung von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude. Die Entscheidung über die Ausnahme liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Insbesondere die Gefahr, dass unattraktiver Leerstand in den Erdgeschosszonen der Gebäude entsteht, soll auf diese Weise gemindert werden.

**Vergnügungsstätten** sind in den Teilbauflächen des Kerngebiets allgemein zulässig, allerdings erst oberhalb des Erdgeschosses der einzelnen Gebäude. Demgegenüber sind im Kerngebiet **Tankstellen** sowie Bordelle und ähnliche auf **sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) grundsätzlich nicht zulässig. **Tankstellen** werden ausgeschlossen, da sie mit ihrem Flächenbedarf und ihrer typischen baulichen Struktur sowie dem potenziell induzierten Verkehrsaufkommen und den entsprechend verbundenen Emissionen und Nutzungskonflikten nicht den o.g. Planungszielen an dem zentralen Standort entsprechen.

Unter den Begriff **Vergnügungsstätten** fallen nach der BauNVO (vgl. Fickert, Fieseler: Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage, Stuttgart 2008, hier § 4a, Rd. Nr. 22.2) i.W. fünf Gruppen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Vergnügungsstätten sind kerngebietstypische Nutzungsarten. Sie können jedoch in der Lage im Ortskern Heepen und im Übergang zu den Wohngebieten gerade durch einen möglichen Nachtbetrieb etc. ggf. zu erheblichen **Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten** mit der Wohnnutzung führen. Durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten ginge des Weiteren in markanter Lage **Geschäftsfläche** verloren.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten aus den Erdgeschosszonen der Gebäude sollen daher die Auflagen der maßgeblichen Einkaufsstraßen geschützt und publikumsintensiven Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben vorbehalten werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten aus den Erdgeschosszonen der Gebäude in den Teilbauflächen des MK dient somit auch der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Bislang finden sich keine ggf. maßgeblichen Vergnügungsstätten im Ortskern Heepen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte allerdings eine deutlich negative Signalwirkung für den Geschäfts- und Dienstleistungsbereich haben. In der Folge wären eine Abwertung der Geschäftslage und eine Konterkarierung der Ziele der städtebaulichen Sanierung und des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu befürchten. In dieser besonderen Ortskernlage soll somit der sog. Trading-down-Effekt<sup>7</sup> verhindert werden. Die Attraktivität und Nutzungsvielfalt des Zentrums sollen gesichert und das Ortsbild erhalten werden.

Die Regelung, dass Vergnügungsstätten erst oberhalb des Erdgeschosses der Gebäude zulässig sind, ist in ähnlicher Form bereits durch eine Änderungsplanung aus dem Jahr 1998 in den Ursprungsplan aufgenommen worden. Die bereits Ende der 1990er Jahre verfolgten städtebaulichen Ziele der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Ortskerns gelten unverändert fort. Auf die Unterlagen zu genannter 2. Änderung des Ursprungsplans wird entsprechend verwiesen. Sofern die Stadt Bielefeld ein gesamtstädtisches Konzept zum Umgang mit Vergnügungsstätten erarbeitet, kann der Bebauungsplan soweit erforderlich geändert werden.

Herkömmliche Restaurants fallen ausdrücklich nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten. Ihre Ansiedlung in der Ortsmitte Heepen ist ausdrücklich gewünscht. Restaurants zählen nach aktueller Rechtslage erst dann zu Vergnügungsstätten mit entsprechenden städtebaulichen Wirkungen, wenn dort regelmäßig Musikdarbietungen mit überörtlichem Einzugsbereich angeboten werden.

Die textlichen Regelungen erfassen nicht nur die eigentlichen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Diskotheken oder Nachtlokale, sondern ausdrücklich auch Bordelle u.ä. auf **sexuelle Handlungen ausgerichtete Einzelhandels- und Gewerbebetriebe** wie z.B. Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirmenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä. Diese Nutzungen sind jedoch in besonderem Maße geeignet, Nutzungs- und Immissionskonflikte in der gewachsenen und teilweise durch Wohnen geprägten

---

<sup>7</sup> BVerwG 4 BN 9/08

Nachbarschaft sowie ggf. Trading-Down-Effekte auszulösen. Die Nutzungen können insgesamt keinesfalls den städtebaulichen Zielen für den Ortskern Heepens gerecht werden und werden daher ausgeschlossen. Die Vorgehensweise wird vor dem Hintergrund der Bedeutung des Ortskerns und der vielfältigen bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Aufwertung des Ortskerns (Stichwort: städtebauliche Sanierung) als angemessen bewertet. „Planungsrechtliche Hintertüren“ für Vorhabenträger und Unsicherheiten bei künftigen Baugenehmigungen gerade in Abgrenzung zu den Vergnügungsstätten sollen darüber hinaus vermieden werden.

### a.2) Mischgebiet (MI)

Das im Bebauungsplan festgesetzte **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** soll einen adäquaten funktionalen Übergang zwischen den zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen einerseits und den im weiteren angrenzenden, schützenswerten Wohnnutzungen gewährleisten. Gerade die Bebauung entlang der Altenhagener Straße und westlich der Hillegosser Straße im zentralen Plangebiet ist durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen und ergänzenden Dienstleistungs-, Handwerks- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Sie weist somit einen typischen Mischgebietscharakter auf.

Allgemein zulässig im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, da sie mit ihrem Flächenbedarf und ihrer typischen baulichen Struktur sowie möglichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten nicht den o.g. Planungszielen an dem zentralen Standort entsprechen. Bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe - soweit ersichtlich - nach der Kommentarliteratur im Regelfall aufgrund ihrer Beeinträchtigung des in Mischgebieten allgemein zulässigen Wohnens grundsätzlich unzulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 11. Auflage, hier § 6, Rn. 2.1). Zur Klarstellung wird jedoch eine Festsetzung zum Ausschluss dieser Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sollen insbesondere kleingewerbliche, dienstleistungsbasierte sowie Betriebe der Versorgung im Ortskern angesiedelt werden. Hierfür spielen nicht nur die Teilbauflächen des Kerngebiets eine wesentliche Rolle, sondern auch die Teilflächen des Mischgebiets. Gerade entlang der Hillegosser Straße sowie der Altenhagener Straße sollen zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs diese zentralörtlichen Einrichtungen und Betriebe in den Erdgeschosszonen der Gebäude untergebracht werden können. Das Wohnen ist im Erdgeschoss der Teilbauflächen des MI daher nur ausnahmsweise zulässig. Die Regelung trägt darüber hinaus auch den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes entlang der teilweise stark durch Lärm vorbelasteten Straßen Rechnung.

### a.3) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die Flächen südlich des Hassebrock - mit Ausnahme des Eckbereichs Hassebrock/Salzufler Straße - wird entgegen der bisherigen Festsetzung im Ursprungsplan die Entwicklung der Flächen als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** vorgeschlagen. Entlang der südlichen Hillegosser Straße finden sich heute vor-

wiegend Wohngebäude. Zudem ist eine weitere Aufgabe der gewerblichen Standorte südlich des Hassebrock zu verzeichnen. Es ist langfristiges städtebauliches Ziel der Stadt Bielefeld, diesen Teilbereich in Richtung eines zentrumsnahen, innerörtlichen Wohnquartiers weiterzuentwickeln. Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Möglich ist darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls entsprechen würden.

Der Getränkehandel an der Salzufler Straße ist im Osten, im Westen und Süden von Wohngebäuden, bzw. gemischt genutzten Gebäuden und Flächen umgeben. Insbesondere nach Standortaufgabe des Autohandels an der Hillegosser Straße wird er einen Fremdkörper in einem vorwiegend durch Wohnen geprägtem Gebiet darstellen. Um dieser Gemengelage gerecht zu werden, wird dem Getränkehandel erweiterter Bestandsschutz mittels einer **Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO** eingeräumt. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind weiterhin Änderungen und Erneuerungen des Markts selbst bzw. der technischen Anlagen möglich. Insbesondere Vorgaben zum Schutz des benachbarten Wohnens vor Immissionen durch Geräusche, Erschütterungen und Licht sind zu beachten. Durch die Fremdkörperfestsetzung sollen gestalterisch und funktional optimierte Lösungen ermöglicht werden, die städtebaulich zu einer Aufwertung der Gesamtsituation beitragen können. Demgegenüber sind Erweiterungen und Nutzungsänderungen, die den Immissionskonflikt verfestigen bzw. dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zuwider laufen könnten, ausdrücklich nicht zulässig. Langfristiges, auch im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans verfolgtes städtebauliches Ziel für die Teilfläche ist die Fortentwicklung als zentrumsnahes Wohngebiet.

Durch die Bebauungsplanung soll ein Beitrag zur Umsetzung des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzepts geleistet werden. Dies umfasst insbesondere die Entwicklung und Stärkung des ZVB Heepen. Investitionsentscheidungen des (großflächigen) zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sollen ausdrücklich in den Ortskern bzw. den ZVB gelenkt werden. Ergänzende Einzelhandelsangebote an der Peripherie und in Streulagen würden der Entwicklung des Zentrums Heepen entgegenlaufen. Der Standort südlich des Hassebrock wurde dementsprechend in dem 2009 vom Rat der Stadt beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht in den zentralen Versorgungsbereich Heepen einbezogen (siehe auch Kapitel 3.2).

Großflächiger Einzelhandel widerspricht der oben aufgeführten langfristigen städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich und auch dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Aus diesem Grund wird der bestehende, großflächige Getränkehandel in Richtung eines Wohngebiets überplant. Die bislang ausgeübte Nutzung genießt nach der Überplanung (erweiterten) Bestandsschutz. Durch die Überplanung werden die Nutzungs- und somit auch die wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten des Privaten an seinem Grundstück im Vergleich zur bestehenden Situation zwar grundsätzlich eingeschränkt. Langfristiges städtebauliches Ziel für die Flächen südlich des Hassebrock ist die Entwicklung in Richtung eines zentrumsnahen Wohngebiets, auch um einen Beitrag zur Entflechtung der heutigen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe zu leisten. Es wird erwartet, dass auch nach der Überplanung in Richtung eines Allgemeinen Wohngebiets eine angemessene Nutzung des Grundstücks weiterhin möglich ist.

Die Überplanung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebs wird in Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange und Interessen gegen- und unter-

einander grundsätzlich für gerechtfertigt angesehen. Eine derartige Vorgehensweise ist grundsätzlich auch durch die Rechtsprechung gedeckt<sup>8</sup>.

#### b) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen behutsam und bestandsorientiert. Sie fungieren als Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung. Das Ortsbild beeinträchtigende Ausreißer sollen verhindert werden. Es soll geschützt und einer übermäßigen baulichen Verdichtung vorgebeugt werden. Der Ortskern Heepen stellt ein mittelstädtisches Zentrum dar, in dem teilweise gewohnt wird. Aus diesem Grund sollen auch die Außenwohnbereiche der Häuser zumindest in Teilen von einer Bebauung freigehalten und eine übermäßige Verdichtung verhindert werden. Gleichzeitig wird den Grundstückseigentümern und Nutzern eine ausreichende Flexibilität für An-/Umbauten und ggf. Neubauten eingeräumt. Als zentraler Versorgungsbereich, in dem ausdrücklich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gewünscht sind, ist eine ausreichende Flexibilität der Grundstücksausnutzung notwendig.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen dienen der Etablierung einer dem Bestand und der zentralen Lage des Plangebiets angemessenen, im Wesentlichen zweigeschossigen Bebauung. In Kombination mit zur Straße orientierten Baufenstern wird ein Beitrag zu einer raumbildenden baulichen Straßenkante geleistet.

Die gemäß Plankarte für die einzelnen Straßenzüge bzw. Teilflächen der Baugebiete festgesetzten Nutzungsmaße sollen rahmensetzend wirken und Vergleichbarkeit schaffen. Verhältnismäßigkeit und Transparenz in einem insgesamt heterogenen und großen Plangebiet sollen gewährleistet werden. Die zentralen Regelungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB für Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich am Bestand und wird abhängig von Nutzungszweck und Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Für die Teilflächen des Kerngebiets wird die nach § 17 BauNVO mögliche Obergrenze der GRZ von 1,0 mit Ausnahme des Bereichs um das Amtshaus nicht vollständig ausgeschöpft. Eine zu hohe Verdichtung in den überwiegenden Teilflächen des MK widerspräche dem mittelstädtischen Charakter des Ortskerns. Die Möglichkeit, die gemäß Plankarte festgesetzte GRZ für versiegelte Teilflächen wie bspw. Stellplätze zu überschreiten, kann der Bedeutung des Plangebiets als Teil des zentralen Versorgungsbereichs für notwendige Stellplätze, Zufahrten etc. gerecht werden.

Die Flächen um das Bezirksamt selbst genießen demgegenüber höchste Zentralität. Sie haben darüber hinaus eine „Ankerfunktion“ zur räumlichen Verbindung der zentralen Ortskernlage mit den Einzelhandelsbetrieben an der Amtmann-Bullrich-Straße inne. Die festgesetzte GRZ von 1,0 in diesem Bereich soll eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen gewährleisten.

Die vorgegebenen Werte der Grundflächenzahl in den Teilflächen des Mischgebiets und des Allgemeinen Wohngebiets orientieren sich demgegenüber an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl für die einzelnen Teilflächen der Baugebiete lässt insgesamt in der gut erschlossenen städtischen Lage eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke zu.

Die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets, auf denen sich der Getränkehandel befindet, sind bereits heute fast vollständig versiegelt. Dementsprechend wird eine Ausnahmeregelung im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung formuliert, die weiterhin

<sup>8</sup> Niedersächsisches OVG, Urteil vom 10.3.2004 – 1 KN 336/02

eine **Überschreitung der vorgegebenen GRZ** für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, ihre Zufahrten etc. zulässt. Falls langfristig eine Umnutzung in Richtung einer Wohnbaufläche erfolgt, sind entsprechend Entsiegelungsmaßnahmen vorzunehmen. Eine solche Überschreitung der festgesetzten GRZ für Allgemeine Wohngebiete muss gemäß § 17 (2) BauNVO durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Zudem dürfen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs müssen befriedigt werden.

Ziel vorliegender Bauleitplanung ist die Fortentwicklung der Flächen südlich des Hassebrock in Richtung eines zentrumsnahen Wohngebiets. Der vorhandene Getränkehandel wird als Fremdkörper überplant. Die Überschreitung der GRZ dient in vorliegendem Fall i.W. der Unterbringung von Stellplätzen etc. auf den nicht bebauten Flächen des Grundstücks. Diese Versiegelung ist bereits im Bestand vorhanden. Heute finden sich keine Wohnungen auf den betroffenen Flächen. Eine Wohnnutzung ist erst bei einer langfristigen Umnutzung und einer Aufgabe des Getränkehandels zu erwarten. Durch die Überschreitung der GRZ für versiegelte Freiflächen sowie für Nebenanlagen werden Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt. Somit ist davon auszugehen, dass auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Überschreitungen der GRZ können eine weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich bringen. Hieraus können sich z.B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima ergeben. Die Fläche ist in ihrer innerörtlichen Lage jedoch bereits heute durch die vorhandene Bebauung und durch das hohe Maß an Versiegelung insbesondere für Anlieferung und Stellplätze geprägt. Durch den Bebauungsplan werden keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima, den Boden etc. ausgelöst. Das Plangebiet ist durch die angrenzende öffentliche Salzflüßer Straße leistungsfähig erschlossen. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen auf die von § 17 (2) BauNVO erfassten Belange wird im Rahmen der angestrebten Regelung nicht gesehen. Vor diesem Hintergrund wird das hohe Maß an Versiegelung für die betroffenen Teilbereiche für vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

- In Kombination mit Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse verhindert die **Geschossflächenzahl GFZ** für weite Teile des Plangebiets eine (zu) hohe bauliche Verdichtung. Die maximale Geschossflächenzahl kann insbesondere in den überwiegenden Teilbereichen des Plangebiets, in denen eine Dreigeschossigkeit zulässig ist, nur ausgenutzt werden, wenn entweder die Zahl der Vollgeschosse oder die festgesetzte GRZ nicht vollständig ausgeschöpft werden. Insbesondere das vorhandene und für eine lebhaftere Mischung des Ortskerns gewünschte Wohnen spricht gegen eine zu hohe bauliche Verdichtung, um auch attraktives und gesundes Wohnen im Ortskern Heepen zu gewährleisten.

Eine Ausnahme bilden die Flächen um das Bezirksamt Heepen. In diesem Bereich wird die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige GFZ von 3,0 vorgegeben. Es soll ausdrücklich der städtebaulichen Bedeutung der Flächen im zentralen Ortskernbereich Rechnung getragen und möglichen Vorhabenträgern ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden. Über die konkrete Vorgabe von Gebäudehöhen wird zudem den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Erwägungen zum Einfügen der Bebauung Rechnung getragen.

- Trauf- und Firsthöhen bestimmen in den dicht bebauten Strukturen das Bild des Straßenraums. Sie sind insbesondere straßenseitig wahrnehmbar und städtebaulich wirksam. Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung wird daher die Höhe baulicher Anlagen als **Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe gemäß §§ 16, 18 BauNVO** in Verbindung mit einer Mindestneigung der Dächer festgesetzt. Mindesttraufhöhen sichern in Kombi-

nation mit der Geschossigkeit das Einfügen möglicher Neubauten in die einzelnen Straßenzüge. Sie garantieren eine der städtebaulich und funktional zentralen Lage des Gebiets angepasste Höhenentwicklung. Die Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen stellt in dem relativ ebenen Gelände die Höhe der zur Erschließung bestimmten Straßen dar. Je nach erfolgtem Ausbau ist die Höhe des Gehwegs bzw. der Fahrbahnoberkante maßgebend. Die Straßen sind endausgebaut und vorhanden. Die Festsetzung orientiert sich an den in ähnlichen Fällen von der Stadt gemachten Vorgaben. Sie ist entsprechend transparent und vollziehbar.

- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift den Bestand auf und wird entsprechend mit zwei bis drei maximalen Vollgeschossen gewählt. Sie dient über die Vorgaben zur Gebäudehöhe der vertikalen Gliederung der einzelnen Gebäude. Um die Charakteristika der einzelnen Straßenzüge in ihrer städtebaulichen Wirkung zu schützen, wird in Teilen neben der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse auch eine Mindestgeschossigkeit bzw. zwingende Geschossigkeit festgesetzt. Kleinformartige Gebäudekörper widersprechen dem Planungsziel, entlang der Hauptverkehrsstraßen eine dem Bestand und der zentralen Lage des Plangebiets angepasste zweigeschossige Bebauung zu entwickeln.

#### **Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB: Baufenster angrenzend an den Amtplatz**

Für ein Baufenster angrenzend an den Amtplatz (insbesondere Flurstücke 218, 219) wird eine Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB zur Ermöglichung eines zusätzlichen vierten Vollgeschosses aufgenommen. Voraussetzung ist, dass das oberste Geschoss um mindestens 1,0 Meter von der Außenwand zurückgesetzt ist. Ermöglicht werden sollen i.W. Staffelgeschosse und in ihrer räumlichen Wirkung ähnliche, oberste Geschosse. In untergeordnetem Rahmen, d.h. auf insgesamt maximal 1/3 der umlaufenden Gesamtfassadenlänge können darüber hinaus Gebäudeteile auf der aufgehenden Außenwand errichtet werden. Die Ausnahmeregelung soll unter anderem den für die innere Erschließung der Gebäude notwendigen Treppenanlagen, Fahrstühlen etc. ausreichend Flexibilität einräumen. Eine korrespondierende Ausnahmeregelung für eine Überschreitung der gemäß Plankarte festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe ergänzt die Vorgabe und bestimmt das vertikale Maß der in diesem Fall ggf. erforderlichen Traufhöhenüberschreitung.

Geplant ist in diesem Bereich der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Vorhaben ist parallel zum Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan erarbeitet und intensiv politisch beraten worden. Der Bereich liegt zentral im Ortskern. Die Flächen bilden zudem eine räumliche Verbindung zwischen den Gebäuden und Nutzungen an der Hillegosser und der Salzufler Straße mit den Einzelhandelsbetrieben an der Amtmann-Bullrich-Straße. Durch das Vorhaben können die bestehenden mindergenutzten Grundstücke im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Bezirksamts sinnvoll nachgenutzt werden. Insgesamt kann ein Beitrag zur Belebung des Ortskerns geleistet werden. Über die Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen wird den Belangen des Denkmalschutzes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bezirksamt Rechnung getragen. Ergänzend sind die Vorgaben des Denkmalschutzes (Stichwort Umgebungsschutz) im Rahmen künftigen Umsetzungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu beachten.

Die Entscheidung über die Ausnahme nach § 31 BauGB für ein mögliches viertes Vollgeschoss liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Wesentliches Prüfkriterium bei der Entscheidung über die Ausnahme ist u.a. die baulich-visuelle Wirkung der Gebäude gerade in der Nachbarschaft zum Bezirksamt. Künftige Baukörper müssen sich jedoch auch weiterhin in den Straßenzusammenhang entlang der Salzufler Straße einfügen. Auf die diesbezügliche Bedeutung der Traufhöhen wird nochmals verwiesen. Die Ausnahmeregelung wird insgesamt vor dem Hintergrund der besonderen Lage des Baufensters und der Bedeutung der Flächen für die Entwicklung und Belebung des Ortskerns für gerechtfertigt gehalten.

### **Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB: Baufenster an der Hillegosser Straße 8**

Im Plangebiet befindet sich im Nordwesten eine Vermittlungsstelle der Telekom. Dieses Telekommunikationsgebäude an der Hillegosser Straße 8 stellt heute ein viergeschossiges Gebäude dar, das weder in seiner Stellung zum Straßenraum noch in seiner Kubatur den städtebaulichen Zielen für den Straßenzug entspricht. Es wird daher als zwei- bzw. eingeschossig mit einer zur Straße orientierten überbaubaren Fläche überplant. Maßnahmen im Gebäude sowie auf dem Grundstück sind weiterhin voraussichtlich im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

Die Eigentümer haben jedoch darum gebeten, hier ggf. etwas mehr Spielraum zu erhalten, um Abriss des Bestands und Neubaumaßnahme sinnvoll und wirtschaftlich angemessen entwickeln zu können. Grundsätzlich stellt sich der nördliche Bereich der Salzufler bzw. der Hillegosser Straße südlich der Altenhagener Straße bzw. des Tieplatzes als kleinteilig dar, diese Bebauungsstruktur setzt sich weiter südlich in der Salzufler Straße fort. Die Gebäude sind in diesem Abschnitt im Nordwesten der Hillegosser Straße i.W. als Straßenrandbebauung in maximal zweigeschossiger, eher kleinteiliger Bauweise errichtet worden. Diese Struktur aufgreifend ist auch für den Bereich des o.g. Gebäudes Hillegosser Straße 8 eine zwingende Zweigeschossigkeit im Bebauungsplanentwurf vorgesehen worden.

Ein Gebäude, in dem drei Vollgeschosse auch in der Fassadenabwicklung ablesbar sind, fügt sich im Norden der Hillegosser Straße bei unsensibler Bauausführung ggf. nicht ein. Andererseits besteht auch aus städtebaulich-gestalterischer Sicht großes Interesse, dass das heute vorhandene, sehr unattraktive viergeschossige Gebäude in absehbarer Zeit abgerissen und durch ein wirtschaftlich wie städtebaulich vernünftiges Konzept ersetzt werden kann. Somit wird hier sinngemäß wie für den Bereich am Amtsplatz (siehe oben) ergänzend eine Ausnahmeregelung für ggf. drei Vollgeschosse eröffnet, wobei die festgesetzten Trauf-/Firsthöhen etc. einzuhalten sind und eine intensive Abstimmung über ein qualitätvolles Neubaukonzept erforderlich ist.

- Anbauten und bauliche Anlagen in den **Hofinnenbereichen** sollen sich i.W. als eingeschossige Gebäude den Hauptbaukörpern deutlich unterordnen. Die maximale Gebäudehöhe bewegt sich daher in Abhängigkeit von der Dachform zwischen 4,5 Metern bei Flachdachgebäuden und 6 Metern bei Gebäudekörpern mit geneigtem Dach.
- Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand können als **Ausnahmen** nach § 31 (1) BauGB **Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße** zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen. Solche Überschreitungen sind bei Gebäuden in den Hofinnenbereichen (Gebäude in zweiter Reihe von den gemäß Plankarte festgesetzten öffentlichen Straßen) in Abhängigkeit von der gewählten Dachform ebenfalls zulässig, soweit der Rahmen der festgesetzten jeweiligen maximalen Firsthöhe eingehalten wird.
- **Höhenüberschreitungen innerhalb des Kerngebiets** können für notwendige fernmeldetechnische Anlagen als Ausnahme zugelassen werden, um die ggf. erforderliche Errichtung von Mobilfunkantennen zu ermöglichen. Eine mögliche Höhenüberschreitung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

#### **c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Abgestimmt auf die Bebauung in den einzelnen Straßenzügen wird teilweise entweder die offene oder die geschlossene **Bauweise** vorgegeben. In weiten Teilen des Plangebiets ist jedoch keine einheitliche Bauweise, d.h. entweder eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise im Sinne der BauNVO zu erkennen. Die Abstände zwischen den Hauptbaukörpern weisen oftmals eine geringere Tiefe auf, als das Mindestmaß der landesrechtlichen Abstandflächen von 3 Metern. Insbesondere in der Salzufler Straße mit ihrer kleinteiligen, z.T. historischen Struktur wechseln sich Straßenabschnitte mit ge-

schlossener und offener Bauweise ab. Die Festsetzung der Bauweise erfolgt daher insgesamt gerade für die Teilflächen des MK zurückhaltend. Eine durchgängig geschlossene bzw. offene Bauweise ist unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstandflächen realistisch nicht zu erwarten. Die Festlegung der Bauweise hat daher im Einzelfall auch im Hinblick auf die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange für einige Teilbereiche des festgesetzten Kerngebiets im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Ausnahme bildet der Straßenzug östlich der Hillegosser Straße, der durch die teilweise in ihrer Kubatur großen Baukörper geprägt ist. Dabei sind die städtebaulichen Ziele für die einzelnen Straßenzüge zu berücksichtigen.

**Baugrenzen und Baulinien** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln Ausrichtung und Lage der Gebäude zum Straßenraum. Die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien erfolgt in weiten Teilen in Form von bestandsorientierten Baufenstern. Diese geben ebenso wie die Baukörperausweisungen für einzelne Gebäude einen engen Rahmen für Um-, An- und Neubauten vor, ermöglichen jedoch insbesondere an den seitlichen Gebäudefassaden einen ausreichenden Veränderungsspielraum.

Die Festsetzungen zu Bauweise, Baugrenzen etc. erlauben so auch für Neubauten einen ausreichenden Entwicklungsspielraum. Vor dem Hintergrund der weitgehend kleinteiligen Bebauung, die teilweise in den Straßenzügen durch Einzelhäuser geprägt ist, wird eine angemessene Bauausführung und Gestaltung der Gebäudekörper empfohlen. Sofern größere Gebäudekörper realisiert werden sollen, wird eine gegliederte Bebauung ange-regt. Dies betrifft zum Beispiel den Bereich des ehemaligen Kfz-Betriebs an der Hillegosser Straße, der künftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen soll.

Aufgrund enger Baufensterfestsetzungen entlang der Straße müssen sich Neubauten an der zur Erschließung bestimmten Straße orientieren, um weiterhin eine einheitliche Straßenkante auszubilden und einen geschlossenen Raumeindruck zu vermitteln. Durch die zeichnerische Festsetzung einer „**doppelten Baugrenze**“ in weiten Teilen des Plangebiets wird ein angemessener Spielraum für eingeschossige Anbauten eingeräumt. Die Festsetzung trägt den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzungsarten in der zentralen Lage Rechnung.

**Baulinien** und die Festsetzung einzelner **Baukörper** dienen dem Schutz von besonders erhaltenswerten und prägenden Einzelgebäuden und baulichen Ensembles ebenso wie der Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Die zentralen Plätze und Eingangsbereiche in das Plangebiet werden zur Wahrung der städtebaulichen, teilweise auf historischem Stadtgrundriss basierenden Struktur mittels Baulinien gefasst. Gerade die Wegebeziehungen angrenzend an das Bezirksamt sollen erhalten werden. Die Vorgaben tragen auch den **Belangen des Denkmalschutzes** am Amtshaus Heepen und der Alten Vogtei Rechnung.

Der **Bereich um das Bezirksamt** in Richtung Jahnwiese wird insgesamt städtebaulich neu geordnet. Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs sollen Gebäudekörper ermöglicht werden, die einen Übergang zum Amtsplatz sowie zur Salzufler Straße ermöglichen und den Übergang zur Jahnwiese gestalterisch und baulich fassen können. Überplamt werden sowohl städtische als auch private Grundstücksflächen. Ggf. sind ein Gebäuderückbau und/oder Grunderwerb notwendig, um den Bereich einer baulichen Nutzung zuführen zu können. Ziel für den Bereich ist die Realisierung einer kerngebietstypischen Bebauung mit einer entsprechenden Verdichtung. Gleichzeitig ist die städtebauliche Unterordnung im Umfeld des Baudenkmals des Bezirksamts sicherzustellen und eine angemessene Durchlässigkeit für Fußgänger zu gewährleisten. Zwischen dem Bezirksamt und dem Neubau an der Salzufler Straße wird die Wegeachse mit 5 m Breite vorgesehen und durch Vorgabe von Baulinien eindeutig räumlich als Traufgasse gefasst. Im Bereich dieser ortstypischen Gasse werden mittels dieser **Baulinien mit dem geplan-**

**ten Abstand von 5 m im Sinne des § 9 (1) Nr. 2a BauGB** die ansonsten bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Grenzabstände entsprechend unterschritten.

Im Rahmen der heute vorhandenen Fußwege befinden sich teilweise Versorgungsleitungen für den Ortskern (u.a. eine Wasserversorgungsleitung). Eine Überbauung der entsprechend gekennzeichneten Flächen ist möglich, sofern eine Verlegung sowie ein ordnungsgemäßer Betrieb der Leitungen auf Kosten des Vorhabenträgers sichergestellt sind. Zudem wird auf den erfolgten Einsatz von Städtebaufördermitteln und eine ggf. zu erfolgende Rückerstattung zu Lasten eines Vorhabenträgers auf Grund der noch laufenden Zweckbindungsfrist in diesem Bereich ausdrücklich hingewiesen.

Zur Fassung des Straßenraums und zur Wahrung eines homogenen Eindrucks entlang einzelner Straßenzüge bzw. zum Schutz einheitlicher baulicher Ensembles wird ergänzend die **Stellung baulicher Anlagen** als Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach vorgegeben. Dies betrifft u.a. die Salzufler Straße im Norden um die denkmalgeschützte Alte Vogtei, die Bebauung östlich der Hillegosser Straße und den Hassebrock. Die traufständige Bebauung im Norden der Salzufler Straße lenkt städtebaulich in den Kernbereich Heepens. Die Bebauung östlich der Hillegosser Straße ist mit überwiegend dreigeschossigen traufständigen Satteldachgebäuden homogen.

Der **Hassebrock** bildet den südlichen Eingangsbereich in den Ortskern. An dieser städtebaulich exponierten Stelle ist es u.a. aufgrund des großzügigen Straßenraums und der gegenüberliegenden Freifläche sinnvoll, dass ggf. mögliche Neu- und Anbauten zur Fassung des Straßenraums beitragen. Die Fläche im Eckbereich Hassebrock/Salzufler Straße, die für eine Neubebauung grundsätzlich in Frage kommt, liegt jedoch im Bereich der **möglichen Stadtbahntrasse** nach Heepen. Ein Anschluss des Ortsteils Heepen an das Stadtbahnnetz der Stadt Bielefeld ist zur Entwicklung und Stärkung des Ortsteils grundsätzlich städtebaulich wünschenswert. Erste Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Stadtbahnanschluss wurden zwischenzeitlich vorgestellt und politisch beraten. Eine Entscheidung über einen konkreten Trassenverlauf einschließlich des erforderlichen Flächenbedarfs steht jedoch noch aus. Ggf. wird die Fläche oder zumindest ein Teil hierfür benötigt. Die betroffene Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Eine zukünftig ggf. erfolgende Veräußerung und somit auch eine Bebauung der Fläche stehen somit weiterhin im Ermessen der Stadt Bielefeld. Es wird daher vorgeschlagen, die Baumöglichkeit als Langfristoption im Bebauungsplan zu sichern. Der ISB hat schriftlich zugesichert, dass die Fläche nicht veräußert und für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wird, bis die Trassendiskussion zum Stadtbahnanschluss Heepen abgeschlossen ist.

Entlang der Hillegosser Straße werden die z.T. großzügigen Flächen zwischen der Begrenzungslinie öffentlicher Straßen und der Gebäude bzw. Baufenster als Stellplatzfläche bzw. als Vorgärten genutzt. Es besteht eine freie Sicht auf die Gebäude sowie auf die Schaufenster der Läden bzw. Dienstleistungsbetriebe. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen etc. auf den nicht überbaubaren Flächen richtet sich hier grundsätzlich nach § 23 BauNVO. Es wird empfohlen, zur Wahrung eines attraktiven Straßeneindrucks auf **Garagen und Carports** in diesem Bereich zu verzichten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der im öffentlichen Raum wirksamen Vorgartenbereiche sind **Garagen und Carports auf den Baugrundstücken im WA** innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig. Die Vorgärten sollen i.W. von einer Bebauung freigehalten werden, der Blick auf die teilweise historische Gebäudesubstanz soll gewahrt werden. Im Rahmen der Bestandssituation besteht jedoch ggf. das Erfordernis, Stellplätze in den Vorgärten anzuordnen. Vor diesem Hintergrund können in den Vorgartenbereichen – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise bis zu insgesamt zwei Stellplätze je Baugrundstück zugelassen werden, um den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen.

### 5.3 Vorschriften im Sinne der Landesbauordnung

#### 5.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB. Mit Blick auf die hohe Bedeutung des Plangebiets als Ortskern für die Versorgung, aber auch als attraktiver Wohnstandort werden behutsam Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen erarbeitet. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper, der Werbeanlagen und des Quartiercharakters. Um ortsbildstörende Ausreißer zu verhindern, sind die Gestaltungsvorgaben im Sinne einer positiven Ortsbildpflege im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet. Sie enthalten Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung und sollen einerseits attraktive Gebäude und Ensembles schützen und zum anderen die Gestaltqualität des Plangebiets belastende Ausreißer verhindern.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

#### a) Dachgestaltung

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu:

- Die **Regelungen zur Dachgestaltung** sollen zu einem harmonischen Gesamteindruck beitragen. Die im Plangebiet vorwiegend vorzufindenden Dachformen sind Walm- und Satteldächer inklusive Sonderformen wie dem Krüppelwalmdach. Die Festsetzung von Dächern mit einer symmetrischen Dachneigung von mindestens 35° garantiert ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit, räumt privaten Bauherren jedoch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum ein. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dachform und Dachneigung sind ausreichend flexibel. Insbesondere bei Um- und Anbauten im Bestand können Abweichungen zugelassen werden.
- Zum Schutz der denkmalgeschützten Gebäude am Tieplatz (Alte Vogtei) bzw. der prägenden Hofstelle an der Hillegasser Straße wird die Zulässigkeit der Dachform auf das Satteldach reduziert. Krüppelwalmdächer stellen eine Sonderform des Satteldachs dar und sind ebenfalls zulässig.
- Die Zulässigkeit von Flachdächern orientiert sich am heutigen Baubestand. Für die neu geplante Baumöglichkeit südlich des Hassebrock an der Salzufler Straße wird vorgeschlagen, die Errichtung von Flachdächern zusätzlich zu den ebenfalls zulässigen symmetrisch geneigten Dächern zuzulassen. Der Teilbereich liegt nicht direkt im baulichen Zusammenhang der Innerortslage im Plangebiet, so dass der baulich-gestalterische Gesamteindruck der besonders wichtigen Straßenzüge nicht beeinträchtigt wird. Durch die Zulässigkeit von Flachdächern besteht die Möglichkeit, einen städtebaulichen Akzent an zwar exponierter, jedoch isoliert zu betrachtender Stelle im Plangebiet zu setzen.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die im Umfeld vorhandenen Dachfarben und die heute im Allgemeinen gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Die

Hersteller bieten jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen an (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt. Da Hersteller auf Grund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu *grau* kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Bei untergeordneten Bauteilen kommen auch andere Eindeckungen und Farben in Frage. Diese sind zulässig, da die Eindeckung mit Ziegeln unter 22° Dachneigung aufwändiger und zunehmend problematisch wird und da eine Fernwirksamkeit immer weniger gegeben ist.

- Bislang ist das Plangebiet bezüglich der realisierten **Dachaufbauten** recht homogen. Großformatige und unmaßstäbliche Dachaufbauten etc., die geeignet sind, die geschlossene Wirkung der Dachflächen aufzulösen und den optischen Gesamteindruck des Plangebiets zu mindern, sind im Plangebiet bislang lediglich in untergeordnetem Maße zu finden. Zur Vermeidung solch unmaßstäblicher Aufbauten werden rahmensetzende Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgangs-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- **Abweichungen** für den überplanten Altbestand sollen im Einzelfall zugelassen werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan ein überwiegend bebauten Gebiet überplant. Es können sich Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und den realisierten Dachformen ergeben. Gleichzeitig sind Abweichungen zur Dachgestaltung unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für die von den öffentlichen Straßen nicht einsehbaren Hofinnenbereiche zulässig. Die Regelung entspricht der gebotenen Nutzungsflexibilität und Ausnutzbarkeit der Grundstücke gerade in dem zentralen, innerörtlichen Gebiet. Sofern ein abgestimmtes Architekturkonzept vorliegt, können in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld Abweichungen von den Vorgaben zur Dachgestaltung zugelassen werden. Die städtebaulichen Ziele insbesondere zur Wahrung geschlossen wirkender Dachflächen innerhalb der einzelnen Straßenzüge sind dabei angemessen zu berücksichtigen.

## b) Werbeanlagen

Eine abgestimmte Gestaltung von **Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild insbesondere in Kern- und Mischgebieten bei. Als gewerbliche Nutzung sind sie auch als Fremdwerbung an den Gebäuden sowie auf den Grundstücken grundsätzlich zulässig. Eine rahmensetzende Regelung für ihre äußere Gestaltung ist daher ausdrücklich notwendig.

Mit Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung und Sicherung des Ortsbilds im Zentrum Heepen wurde bereits mit der städtebaulichen Rahmenplanung Mitte der 1990er Jahre und der darauf basierenden städtebaulichen Sanierung begonnen. Attraktivität und die Aufenthaltsqualität im Ortskern sollen für die Bewohner und Besucher gesichert und erhöht werden. Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Zur Entwicklung des Plangebiets ist es daher erforderlich, gestalterische Leitlinien für die Errichtung von Werbeanlagen aufzunehmen. Die Regelungen sind als allgemeinverbindlicher Rahmen zu verstehen, der ausreichend Alter-

nativen zulässt. Die Regelungen dienen dem Schutz vor geschäftsstörenden Beeinträchtigungen und der Gleichbehandlung der Geschäftstreibenden untereinander. Das berechnete Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung wird insgesamt ausreichend berücksichtigt.

Werbung soll sich in die Architektur der sie tragenden und umgebenden Baukörper einfügen, dazu gehört ihre Abstimmung hinsichtlich Größe, Gliederung und Farbe. Im Bebauungsplan werden daher Vorgaben zu Anbringungsort, Größe sowie Farbwahl und Beleuchtung getroffen.

- Werbeanlagen sollen sich in ihrem **Anbringungsort** in die Gliederung und Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper einfügen. Die Geschäftsnutzung konzentriert sich im Wesentlichen auf die Erdgeschosszonen der Gebäude, während in den oberen Geschossen vornehmlich gewohnt wird. Durch Werbeanlagen in den Obergeschossen der Gebäude bzw. an den Dächern werden die Wohnfunktion gestört und die Gliederungselemente der Obergeschosse verdeckt. Die Gesamtansicht sowie der Gesamteindruck der Gebäude werden gestört.
- Die maximal zulässige **Größe der Werbeanlagen** wird dabei in Abhängigkeit von der Frontlänge des Gebäudes bestimmt. Der Heterogenität des Gebiets im Hinblick auf die unterschiedlichen realisierten Baukörper und –volumina wird Rechnung getragen.
- Gerade durch **Farbwahl** und **Beleuchtung** können das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen entstehen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, ausgeschlossen. Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Hierzu zählen u.a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Wechsellichtanlagen mit Blinkeffekt, Lauflichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und -intensität wechselt.
- **Freistehende Werbeanlagen** wie beispielsweise Standtransparente und Hinweisschilder werden in ihrer maximalen Höhe und Größe ebenfalls begrenzt. Die Fassadenflächen der Gebäude, denen die Werbeanlage zuzurechnen ist, sollen nicht verdeckt werden. Ebenfalls zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit ist in künftigen Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren ein ausreichender und angemessener Abstand zum Straßenraum, insbesondere zur Fahrbahn sicherzustellen.

### 5.3.2 Pflanz- und Begrünungsvorschriften für ebenerdige Stellplatzanlagen

Aufgrund der zentrenrelevanten und publikumsanziehenden Nutzungsarten sind im Bebauungsplangebiet Flächen für **Stellplätze** vorzusehen. Zur Gestaltung und Gliederung dieser Flächen werden gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben. Um der öffentlichen Hand und den Vorhabenträgern ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Es wird verlangt, einen Baum pro 4 angefangene Stellplätze zu pflanzen. Die im Zuge der Sanierung der öffentlichen Flächen begonnene Grüngestaltung des Ortskerns Heepen soll durch die Festsetzungen im Bebauungsplan unterstützt werden. Gerade grüngestalterische Maßnahmen sind geeignet, städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

## 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

### a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet stellt sich heute fast vollständig bebaut dar. Es ist an die Kanalisation und Entsorgungssysteme der Stadt Bielefeld angeschlossen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt teils in Trenn-, teils in Mischkanalisation. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Mischwasserüberplanung „Heepen“. Das Schmutzwasser des Gebiets fließt zum Klärwerk Brake.

Die Bebauung südlich der Altenhagener Straße im Norden des Plangebiets wird im **Trennsystem** entwässert. Das **Schmutzwasser** wird über vorhandene Schmutzwasserkanäle in der Altenhagener Straße dem Klärwerk „Brake“ zugeleitet. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche Belange noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. § 51a LWG NRW ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Das **Regenwasser** wird über die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Altenhagener Straße über die Einleitungsstelle E7/110 in die Weser-Lutter eingeleitet. Für diese Einleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis, befristet bis zum 31.10.2020. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt somit ortsnah. Beim Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zu beachten. Das Niederschlagswasser entspricht der Kategorie IIa, schwach belastetes Niederschlagswasser und bedarf gemäß Erlass grundsätzlich einer Behandlung nach Anlage 2. Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann jedoch abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Regelung gemäß § 55 WHG bzw. § 51a LWG NRW ausgenommen, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Dies ist in wesentlichen Teilen innerhalb des Ortskerns Heepen der Fall.

Die **mischtentwässerte Fläche** teilt sich in zwei Bereiche auf:

- I. Der westliche Bereich mit den Straßen Am Teigelhof, nördliche Hillegosser Straße und nordwestliche Salzufler Straße fließt zum Regenüberlauf 3/25 Vogteistraße. Der Drosselabfluss fließt zum Klärwerk „Brake“. Die Entlastung erfolgt über die Einleitungsstelle E 7/52 in die Weser-Lutter. Für diese Einleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis, befristet bis zum 30.11.2016.
- II. Der östliche Bereich mit Bischof-Meinwerk-Straße, der südöstlichen Salzufler Straße, der Straße Hassebrock sowie der Bebauung nordöstlich der Hillegosser Straße fließt zum Regenüberlaufbecken 10/25 Salzufler Straße. Die Entlastung erfolgt über das Regenrückhaltebecken 8.002 Salzufler Straße und die Einleitungsstelle E8/60 in den Oldentruper Bach. Für diese Einleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis, befristet bis zum 28.02.2017.

Im Rahmen der Gewässerbetrachtung wurden keine erhöhten Anforderungen an die Einleitungsstellen aus dem Mischsystem gestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass eventuelle Neubauten auf den Flächen, die einer Wiedernutzung bzw. einer Nachverdichtung zugänglich sind, an das städtische Kanalsystem angeschlossen werden können. Sofern die Erschließung von vorhandenen bzw. möglichen neuen Gebäuden über private Stichstraßen erfolgt, sind diese so herzustellen, dass

dort öffentliche Kanäle bereitgestellt werden können. Die Stichstraßen haben daher eine **Mindestbreite** von 5,5 Meter. Zusätzlich wird durch **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB die Zugänglichkeit der Leitungen und Flächen für die Stadtentwässerung sichergestellt. Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung gemäß o.g. Runderlass des MUNLV sind auch in privaten Wohnwegen zu erfüllen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass beidseits der vorhandenen bzw. geplanten Kanaltassen in einer Breite von jeweils 2,5 Meter keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Insbesondere sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Textblatt zur Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

Im Falle einer Bebauung und Nachnutzung der ehemaligen Betriebsfläche des Autohauses/-reparaturbetriebs sowie der derzeit von einem Getränkehandel genutzten Flächen südlich des Hassebrock ist eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit der Stadtentwässerung erforderlich. Soll die Fläche des ehemaligen Autohauses/-reparaturbetriebs bebaut werden, ist aufgrund der Topographie ggf. eine Anbindung der Entwässerungskanäle an den Mischwasserkanal im Hassebrock erforderlich. Sollten nicht mehr als vier Grundstücke angeschlossen werden, ist eine technische Erschließung über Privatkanäle grundsätzlich möglich. Ggf. sind zusätzlich zu den Vorgaben im Bebauungsplan ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich. Durchleitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern. Zur Abstimmung notwendiger entwässerungstechnischer Maßnahmen wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Entsorgungsträger empfohlen.

## b) Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit **Gas, Wasser und Elektrizität** erfolgt i.W. über bestehende Leitungen der Stadtwerke Bielefeld. Die im Plangebiet vorhandenen Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen bzw. Gasreglerstation) werden bestandsorientiert in die Plankarte nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB aufgenommen. Zusätzlich werden teilweise vorhandene Versorgungsleitungen in die Planzeichnung aufgenommen. Dies betrifft insbesondere zwei bestehende Erdgashochdruckleitungen in der Salzufler Straße (Stadtwerke Bielefeld sowie Westnetz GmbH als Tochter der RWE GmbH). Zugänglichkeit und Lage der Leitungen sind über die Lage innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Sofern die Versorgungsleitungen der Stadtwerke nicht innerhalb der Verkehrsflächen liegen, werden sie mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert.

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen zu erwarten sind, wird frühzeitig eine Abstimmung der Detailplanungen mit der Westnetz GmbH empfohlen. Ergänzend wird auf das Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Erdgashochdruckleitungen hingewiesen.

Teilweise verlaufen die weiteren Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld über private Grundstücke und queren die gemäß Plankarte ausgewiesenen überbaubaren Flächen. Planerische Ziele bleiben die Schaffung von behutsamen Nachverdichtungsmöglichkeiten bzw. die städtebauliche Neuordnung von Baumöglichkeiten. Teilweise ist hierfür die Verlegung von Leitungen bzw. die Zusammenlegung verschiedener Leitungstrassen erforderlich. Daher wird ein aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB für die betroffenen überbaubaren Flächen in die Planzeichnung aufgenommen. Eine Bebauung ist erst möglich, wenn auf Kosten des Vorhabenträgers die betroffenen Leitungen verlegt und in Betrieb genommen worden sind. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und ggf. betroffenen Nachbarn wird empfohlen. Da mögliche Bauwillige i.d.R. auch Grundstückseigentümer sind, ist für die Betroffenen der Bedingungseintritt erkennbar, so dass die Festsetzung hinreichend bestimmt und vollziehbar ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die genaue Lage der Leitungen in der Örtlichkeit zu überprüfen ist. Sofern Abweichungen zwischen den dargestellten Kabel- und Leitungsanlagen und den Gegebenheiten vor Ort festgestellt werden, ist unverzüglich die entsprechende Entstörungsstelle der Stadtwerke Bielefeld zu informieren. Bis zum Eintreffen der Stadtwerkemitarbeiter ist der entsprechende Bereich zu sichern.

Auf das DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. das „Merkblatt über Baumstandorte“ und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen wird bezüglich der Baumpflanzungen in der Nähe von Ver- und Versorgungsleitungen verwiesen. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen vorzusehen sind (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

### c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden Straßen gesichert werden, bei Privatwegen sind ebenfalls ausreichende Bewegungsspielräume für die Feuerwehr einzuhalten. Hingewiesen wird auf notwendige Aufstell- und Wendeflächen für das Anleiten durch die Feuerwehr zur Sicherung eines zweiten Rettungswegs u.a. in Abhängigkeit von der Höhe zu errichtender Gebäudekörper. Die Belange des Brandschutzes sind insgesamt angemessen in nachfolgenden Umsetzungsverfahren aufzugreifen und soweit erforderlich frühzeitig mit den Fachämtern abzustimmen.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der bestandsorientierten Planung nicht erwartet.

## 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

### 5.5.1 Belange der Infrastruktur

Die Neu- bzw. Erstaufstellung des Bebauungsplans betrifft ein bereits bestehendes Baugebiet. Sie schafft über bisheriges Baurecht gemäß §§ 30, 34 BauGB hinaus nur geringfügig zusätzliche Baumöglichkeiten. Die bauliche Dichte und die Zahl der Wohneinheiten werden somit nicht wesentlich verändert. Es ergeben sich daher keine signifikanten Änderungen an der prognostizierten Schülerzahl in Heepen. Aus diesem Grund verändert sich der Bedarf an **Kindergarten- und Schulplätzen** durch die Bauleitplanung nicht. Der Bedarf an Schulklassen kann voraussichtlich weiterhin im vorhandenen Raumbestand gedeckt werden.

**Kinderspielplätze** sind im Plangebiet und in seinem direkten Umfeld in den Bereichen Jahnwiese und Lindenplatz vorhanden. Der Bebauungsplan enthält für die öffentliche Grünfläche des Lindenplatzes eine entsprechende doppelte Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplatz“. Die Zahl der neu geschaffenen Wohneinheiten durch Überplanung der ehemaligen Betriebsfläche an der Hillegosser Straße als Wohngebiet ist u.a. wegen der überschaubaren Größe der ehemals gewerblich genutzten Fläche begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass durch eine angemessene fußläufige Verbindung in Richtung

Lindenplatz den Anforderungen an gut erreichbare Spielflächen Rechnung getragen werden kann.

Insgesamt wird angenommen, dass durch die Neu- bzw. Erstaufstellung des Bebauungsplans die Zahl der Nachfrager nach Spielflächen im Vergleich zum alten Bebauungsplan mit stärkerer Verdichtung tendenziell reglementiert wird. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Wohnflächenanforderungen (Quadratmeter Wohnfläche/Person) in den letzten Jahrzehnten ist diesbezüglich davon auszugehen, dass die absolute Zahl der Einwohner und somit auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Plangebiet sinkt. Daneben ist der demografische Wandel (Stichwort Altersaufbau der Bevölkerung) zu beachten. Auch vor dem Hintergrund dieses bundesweiten Trends ist anzunehmen, dass die Zahl der Kinder und Jugendlichen abnehmen wird.

Gemäß einer gutachterlichen Betrachtung besteht in Heepen eine Unterversorgung mit **Halleninfrastruktur für Sport- und Vereinsnutzungen**. Die vorliegende Bauleitplanung überplant den bereits dicht bebauten Ortskern Heepen bestandsorientiert. Eine Realisierung ergänzender Anlagen für sportliche Zwecke ist somit voraussichtlich nur bei Abgang alter Gebäudesubstanz möglich. Im Rahmen der Regelungen zur Art der Nutzung durch den vorliegenden Bebauungsplan können jedoch die langfristigen Möglichkeiten für die Errichtung von Sportstätten erhalten werden. Innerhalb der festgesetzten Baugebietstypen sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Eine Realisierung von Sporthallen u.ä. steht somit u.a. im Ermessen der verantwortlichen Stellen der Stadt Bielefeld sowie der privaten Vereine. Darüber hinaus befindet sich direkt östlich angrenzend an das Plangebiet die Jahnwiese. Mit ihren vielfältigen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten (Tischtennis, Bolzplatz etc.) dient sie insbesondere der spielerischen und sportlichen Betätigung von Kindern und Jugendlichen.

Den Belangen der Ausstattung mit Infrastruktur wird somit insgesamt angemessen Rechnung getragen.

## 5.5.2 Belange des Verkehrs

### a) Hauptverkehrsstraßen

Die Altenhagener Straße, die Hauptstraße Hassebrock sowie deren Verlängerungen nach Osten (Alter Postweg) und Westen (Amtmann-Bullrich-Straße) übernehmen ebenso wie die Salzufler Straße und die Hillegosser Straße südlich des Hassebrock eine Funktion als **Hauptverkehrsstraßen 2. und 3. Ordnung**. Die Straßen sind in zwei Richtungen befahrbar. Dagegen sind die untergeordneten Straßen im Plangebiet, d.h. die Salzufler Straße und die Hillegosser Straße, im Sinne einer stärkeren und der Verkehrssicherheit geschuldeten Verkehrsberuhigung und gestalterischen Aufwertung im Ortskern als Einbahnstraßen ausgestaltet und zurückgebaut worden.

### b) Belange des ruhenden Verkehrs

Eine ausreichende Versorgung mit **öffentlichen Parkplätzen** ist bedeutsam für die Attraktivität des Ortskerns u.a. als Versorgungs- und Dienstleistungsstandort. Im Ortskern selbst wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen öffentliche Parkplätze eingerichtet. Die Salzufler Straße und die Hillegosser Straße sind mit seitlichen Parkstreifen für Längsparker im Rahmen der Änderung der Straßenraumgestaltung und Verkehrsführung ausgestattet worden. Im Bestand existieren daneben heute zwei größere öffentliche Parkplatzflächen im Plangebiet. Dies umfasst zum einen eine Fläche südlich des Hassebrock, die über die Stellplatzanlage des derzeitigen Getränkemarkts anfahrbar ist. Zusätzlich zur öffentlichen Parkplatzfläche südlich des Hassebrock befindet sich nordöstlich des

Bezirksamts eine weitere Stellplatzanlage. Diese wird über die Bischof-Meinwerk-Straße erschlossen.

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

Das Parkraumkonzept des Ursprungsplans mit teilweise großen Parkplatzflächen in zweiter Reihe, abgewandt von den öffentlichen Straßen wird im Zuge der Neu- und Erstaufstellung des Begbauungsplans Nr. III/H 20 weitgehend aufgegeben. So werden beispielsweise die umfangreich im Ursprungsplan festgesetzten Stellplatzflächen zwischen Hillegosser Straße und Salzufler Straße zugunsten einer Neuordnung der künftigen baulichen Entwicklung überplant. Eine Zulässigkeit von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt hiervon unberührt. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist für Neu-, Anbauten oder Nutzungsänderungen ein entsprechender Stellplatznachweis zu führen.

Teilweise werden heute vorhandene Park- und Stellplatzanlagen durch überbaubare Flächen erfasst. Dies betrifft u.a. die Parkplatzanlage südlich des Hassebrock. Die Baumöglichkeiten stellen langfristige Optionen dar. Der (öffentliche) Stellplatzbedarf ist im Zuge einer möglichen künftigen Umsetzung der zusätzlichen Baumöglichkeiten angemessen zu prüfen und zu berücksichtigen. Beispielhaft ist die Errichtung privater unterirdischer Stellplätze im Zuge der Realisierung von Neubauten möglich.

Die heute vorhandene öffentliche Parkplatzanlage östlich des Bezirksamts wird teilweise in die Neugestaltung des Bereichs durch den Bau des Wohn- und Geschäftshauses eingebunden. Die Parkplätze stehen heute der Nutzung durch die angrenzende Bebauung sowie durch die Öffentlichkeit zur Verfügung. Entsprechend des Konzepts zur Neugestaltung der Bebauung um das Bezirksamt ist weiterhin vorgesehen, die Flächen weitgehend als öffentlichen Parkplatz zu nutzen. Die Anlagen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „**Öffentliche Stellplatzanlage**“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kleinflächig sollen jedoch in diesem Bereich auch einige Stellplätze für den städtebaulich gewünschten Neubau am Amtplatz vorgesehen werden. Diese werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „**Private Stellplatzanlage**“ festgesetzt. Weitere erforderliche Stellplätze sind ggf. abzulösen. Die konkreten Fragen hinsichtlich des zu führenden Stellplatznachweises sowie hinsichtlich des erfolgten Einsatzes von Städtebaufördermitteln bleiben künftigen Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten. Grundsätzliche entgegenstehende Belange sind auf Ebene der Bebauungsplanung nicht erkennbar.

### c) **Öffentlicher Personennahverkehr**

Heepen ist über vier **Buslinien** gut mit der Bielefelder Innenstadt und umliegenden Ortsteilen verbunden. Teilweise verkehren die Buslinien im 10-Minuten-Takt. Zentrale Bushaltestelle ist der Hassebrock, wo ein Umstieg zwischen den vier Buslinien möglich ist. Diese Bushaltestelle wird von der zeichnerischen Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfasst.

Die Stadt Bielefeld prüft derzeit die Möglichkeit einer Stadtbahnanbindung Heepens an die Innenstadt Bielefeld. Erste Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden im Jahr 2012 vorgestellt und politisch beraten. Eine abschließende politische Entscheidung über einen konkreten Trassenverlauf einschließlich des erforderlichen Flächenbedarfs steht noch aus. Aus städtebaulicher Sicht bietet eine derartige Anbindung vielfältige Chancen und Potenziale für die weitere städtebauliche Entwicklung.

Von der Planung einer derartigen Stadtbahnanbindung sind ggf. Flächen im Plangebiet betroffen. Derzeit können jedoch keine konkreten Anforderungen an einzelne Flächen aufgrund einer möglichen Stadtbahnanbindung dargestellt werden. Die vorhandenen öffentlichen (sowie privaten) Verkehrsflächen, die ggf. die Stadtbahntrasse aufnehmen sollen, werden bestandsorientiert in die Planzeichnung aufgenommen. Aufgrund der Bestandsituation bestehen zunächst nur untergeordnete Möglichkeiten, die vorhandenen Verkehrsflächen zu erweitern. Die Baufenster nehmen bestehende Abstände sowie Stellungen der Gebäude zum Straßenraum auf. Die Gebäude rücken somit nicht maßgeblich näher an die Straßen heran. Einer Realisierung der Stadtbahn im vorhandenen Straßenraum steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

Die **öffentliche Fläche südlich der Kreuzung von Hassebrock und Salzufler Straße** wird im Bebauungsplan als Teil des Mischgebiets neu überplant. Der Bebauungsplan schafft die Regelungen für die städtebauliche Ordnung und Gestaltung und somit Baurecht für die nächsten Jahrzehnte. Der Hassebrock bildet den südlichen Eingangsbereich in den Ortskern. An dieser städtebaulich exponierten Stelle ist es u.a. aufgrund des großzügigen Straßenraums und der gegenüberliegenden Freifläche sinnvoll, dass ggf. mögliche Neu- und Anbauten zur Fassung des Straßenraums beitragen. Die Fläche im Eckbereich Hassebrock/Salzufler Straße, die für eine Neubebauung grundsätzlich in Frage kommt, liegt jedoch ebenfalls im Bereich einer möglichen Stadtbahntrasse. Ggf. wird die Fläche oder zumindest ein Teil hierfür benötigt. Die betroffene Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Eine zukünftig ggf. erfolgende Veräußerung und somit auch eine Bebauung der Fläche stehen somit weiterhin im Ermessen der Stadt Bielefeld. Es wird daher vorgeschlagen, die Baumöglichkeit als Langfristoption im Bebauungsplan zu sichern. Der ISB hat schriftlich zugesichert, dass die Fläche nicht veräußert und für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wird, bis die Trassendiskussion zum Stadtbahnanschluss Heepen abgeschlossen ist. Falls die Fläche künftig für den Stadtbahnanschluss benötigt wird, kann ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan bzw. ein sonstiges Planverfahren zur Vorbereitung der Stadtbahn durchgeführt werden.

#### **d) Fußwegeverbindungen**

Bereits im Ursprungsplan Nr. III/He 1.2 ist die Bedeutung einer **fußläufigen Anbindung und Durchlässigkeit** für den Ortskern Heepen erkannt und berücksichtigt worden. Eine Reihe von Wegeverbindungen sollte die Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen (Schulen, Einzelhandel, öffentliche Grünflächen etc.) im Plangebiet und im näheren Umfeld sicherstellen.

Um Bezirksamt und Amtplatz soll die historische Kleinteiligkeit sowie Durchlässigkeit bestehen bleiben. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen nehmen auf diese vorhandene und angestrebte Kleinteiligkeit und Durchlässigkeit Rücksicht. Zudem wird ein verbindender Fuß- und Radweg von dem Heinrich-Mügge-Weg in Richtung Salzufler Straße u.a. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Mit solchen Wegeverbindungen wird auch der Ortskern an die Einzelhandelsbetriebe (i.W. Lebensmittelmärkte) an der Amtmann-Bullrich-Straße angebunden.

Ein Teil der im Ursprungsplan festgesetzten Wegeverbindungen zwischen der Salzufler Straße und der Hillegosser Straße ist bis heute nicht realisiert worden. Diese fehlenden Wegeverbindungen stellen ein Hemmnis bzw. ein Nachteil für die Durchlässigkeit im Ortskern und seine Fortentwicklung als zentraler Versorgungsbereich dar. Der Bebauungsplan nimmt die im Ursprungsplan festgesetzten Fuß- und Radwegeverbindungen daher teilweise wieder auf. Gerade auch für nicht-automobile Bevölkerungsgruppen, wie u.a. Kinder und Jugendliche werden die Wegeverbindungen als Langfristoption in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine solche Verbindung bildet insbesondere die fußläufige Verlängerung der Bischof-Meinwerk-Straße in Richtung der sich westlich des Ortskerns

befindlichen Schule und den sonstigen Freizeiteinrichtungen. Zudem liegen teilweise Versorgungsleitungen auf den Flächen, deren Zugänglichkeit für die Versorgungsträger durch die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen ebenfalls gewährleistet werden kann. Eine spätere Umsetzung und Realisierung der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen hängt u.a. vom Grunderwerb der Flächen durch die Stadt Bielefeld ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern grundsätzlich die Reinigungs- und Winterdienstpflicht für angrenzende Fuß- und Radwege obliegt. Häufig werden gerade in Abgrenzung zu neu geplanten Fuß- und Radwegen Einfriedungen erstellt, so dass ein Verantwortungsbewusstsein für den Weg fehlt und die Reinigungspflichten vernachlässigt werden.

### 5.5.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Landwirtschaft

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind für das Plangebiet insbesondere Emissionen des Straßenverkehrs und Einwirkungen durch vorhandene gewerbliche Betriebe relevant.

#### a) Straßenverkehr – Einwirkungen auf das Plangebiet

**Immissionen durch Straßenverkehr** wirken randlich auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet vornehmlich entlang der Altenhagener Straße, entlang des Hassebrock sowie entlang des südlichen Teils der Hillegosser Straße mit bis zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts ein. Das Lärmbelastungsniveau überschreitet dort teilweise tags und nachts die Orientierungswerte für Mischgebiete im Sinne des Beiblatts zur DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV. Die Aussagen des Schallimmissionsplans Gesamtverkehr 2008 der Stadt Bielefeld sind im Planverfahren einzubeziehen. Auf Teil II der Begründung - Umweltbericht - wird ergänzend verwiesen.

Die Belastung durch Straßenverkehrslärm ist bereits heute gegeben. Durch den Bebauungsplan wird keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Die Regelung, dass in den gemischten Bauflächen des MK und des MI das Wohnen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig ist, trägt einerseits der Belebung und Durchmischung des Ortskerns Rechnung. Auf der anderen Seite dient sie auch der Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes, da die Belastung durch Schallimmissionen mit zunehmender Geschossigkeit abnimmt.

Für die derzeit unbebauten Flächen an der Hillegosser Straße gegenüber der Einmündung der Theodor-Heuss-Straße (ehem. Kfz-Betrieb) besteht bereits heute Baurecht für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Der vorliegende Bebauungsplan trägt somit nicht zu einer ggf. maßgeblichen Verschärfung der Situation bei. Es wird davon ausgegangen, dass die Außenwohnbereiche möglicher Neubauten an der Hillegosser Straße ebenso wie die Freiraumbereiche der benachbarten bestehenden Gebäude voraussichtlich nach Osten ausgerichtet werden. Die Gebäude im unmittelbaren Straßenumfeld können so eine schallabschirmende Wirkung für die Freiflächen entfalten, so dass das maximale Belastungsniveau für die Außenwohnbereiche eingehalten und eine störungsfreie Kommunikation möglich sein wird. Der im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingereichte Bebauungs- und Erschließungsentwurf für diesen Bereich sieht zudem einen größeren Gebäudekörper parallel zur Straße vor, der diese schallmindernde Funktion für Neubauten in zweiter Reihe erfüllen kann.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden darüber hinaus **passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB** für das gesamte Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen. Textlich ist geregelt, dass bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen entsprechend der unterschiedlichen Räume und Baugebietska-

tegorien ein bestimmter Innenraumpegel einzuhalten ist. Die Vorgaben basieren auf den Ergebnissen des Schallimmissionsplans Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008: Der Ortskern Heepen stellt einen wichtigen Dienstleistungs- und Arbeitsstandort dar, darüber hinaus wird in den Gebäuden jedoch vielfach auch gewohnt. Gesundes Wohnen ist grundsätzlich auch in Mischgebieten möglich, da das Wohnen eine in einem Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungsart darstellt. Entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist eine Belastung von bis zu 60 dB(A) tags in einem Mischgebiet zumutbar. Es wird somit im Ergebnis auf die gemäß Schallimmissionsplan der Stadt Bielefeld maßgebliche Verkehrslärmbelastung **von 60 dB(A) bis 75 dB(A) tags** abgestellt. Ein Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 zur Darstellung der Belastungssituation tags wird zur Wahrung von Transparenz unter den Hinweisen auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

Die einzuhaltenden Innenraumpegel sind zum einen abhängig von dem geplanten Gebietstyp. Zum anderen beruhen sie auf der konkreten, geplanten Nutzung. Aufgrund des weitgehend realisierten Bau- und Nutzungsbestands wird auf die gemäß VDI Richtlinie 2719 vorgesehenen höheren Innenraumpegel abgestellt. Der Nachweis, dass die vorgegebenen Innenraumpegel eingehalten werden, ist gemäß VDI Richtlinie 2719 zu führen. Die genannte VDI-Richtlinie kann bei der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch die dargestellten Maßnahmen in der örtlichen Situation angemessen auf die bestehende Belastung durch den Straßenverkehrslärm Rücksicht genommen wird und dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

#### **b) Straßenverkehr – Auswirkungen durch die Planung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen. Das **Verkehrsaufkommen** aus dem Plangebiet wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert. Eine zusätzliche Belastung der Nachbarn findet nicht statt.

#### **c) Gewerbliche Nutzungen**

Als ggf. relevante **gewerbliche Nutzungen** mit Vorbelastungen für das Plangebiet oder das nähere Umfeld finden sich im Süden zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße ein Getränkemarkt mit Außenlager sowie ein (ehemaliger) Kfz-Handel mit Werkstatt, die im Planverfahren zu beachten sind. Beide sind bereits von Wohnnutzungen umgeben. Umwelteinwirkungen durch den Werkstattbetrieb des Autohauses an der Hillegosser Straße werden aufgrund der Standortaufgabe und der planmäßigen Nachnutzung der Fläche als Wohngebiet vollständig entfallen. Bei Nachnutzung der Fläche als Wohnstandort sind allerdings Immissionen insbesondere durch den benachbarten Getränkehandel an der Salzufler Straße zu berücksichtigen.

Im Planverfahren sind die Auswirkungen des Getränkehandels sowie des Leergutlagers auf mögliche Neubauten auf der Fläche des ehemaligen Kfz-Betriebs **gutachterlich geprüft** worden<sup>9</sup>. Für mögliche Wohngebäude sind in diesem Bereich Lärmwerte von 59,2 dB(A) tags zu erwarten. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete werden überschritten. Der Richtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags wird für ein Allgemeines Wohngebiet im Ergebnis voraussichtlich ebenfalls überschritten. In den Nachtstunden (22.00 h – 06.00 h) findet kein Betrieb des Getränkehandels und des Leergutlagers statt, so dass in diesem Zeitraum nicht mit Belästigungen zu rechnen ist. Die Ursachen für die Richtwertüberschreitung sind i.W. die Betriebszeiten des Gabelstaplers, der das Leergutlager bedient, die Anlieferung und der Ladeverkehr

<sup>9</sup> Institut für Lärmschutz GmbH: Trinkgut-Getränkehandel an der Salzufler Straße. Ergänzung. Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen – Erweiterung“, Düsseldorf März 2011

sowie Geräusche ausgelöst auf dem Kundenparkplatz. Der Maximalpegel liegt jedoch mit 76,5 dB(A) unter dem Richtwert für den Zeitbereich Tag von 85 dB(A) für ein WA-Gebiet.

Die Errichtung einer 3,5 Meter hohen Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von  $R_w = 25$  dB(A) wäre entsprechend der Ergebnisse des Schallgutachtens eine angemessene aktive Schallschutzmaßnahme, um für ein WA idealtypische gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Auch die Außenwohnbereiche könnten von der Maßnahme des aktiven Schallschutzes profitieren. Eine Lärmschutzwand wäre grundsätzlich sinnvollerweise grenzständig unmittelbar angrenzend an den Zaun des benachbarten Leergutlagers zu errichten: Zum Einen kann der Lärmschutz in der Nähe der Lärmquelle erreicht werden, zum Anderen könnten tunnelartige, minder-nutzbare Grundstücksrestflächen vermieden werden. Vor dem Hintergrund bauordnungsrechtlicher Anforderungen bei der Umsetzung der Maßnahme ist eine derartige aktive Lärmschutzmaßnahme, wie sie zunächst im ersten Bebauungsplanentwurf vorgesehen war, jedoch nicht praktikabel.

Auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand im Bebauungsplan soll daher im Bebauungsplan verzichtet werden. Die prognostizierten verbleibenden Orientierungswert- und Immissionsrichtwert-Überschreitungen liegen insgesamt **unterhalb** der Werte für **Mischgebiete** von 60 dB(A) tags, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB werden damit auch ohne Umsetzung einer Lärmschutzwand sicher gewährleistet (Zwischen- bzw. Zielwertbildung in Gemengelage nach 6.7 der TA Lärm). Die von der Rechtsprechung allgemein angenommene Schwelle der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird deutlich unterschritten.

Zur Information der Bauwilligen und der Bewohner sowie zur Absicherung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes in dem genehmigten Umfang wird **der durch Gewerbelärm vorbelastete WA-Bereich im Bebauungsplan gekennzeichnet**. Die Immissionswerte liegen aber wie dargelegt tagsüber im Rahmen von Mischgebieten, in denen ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben sind. Hier können die künftigen Bewohner keine idealtypischen Werte wie in einem WA einfordern. Es wird empfohlen, schutzbedürftige Räume wie Kinder- und Schlafzimmer auf den von dem Leergutlager abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (architektonische Selbsthilfe).

Festzuhalten ist, dass es sich bei den betroffenen Flächen um eine gewachsene **Gemengelage** aus Wohnen und Gewerbe handelt. Bei dem Standort möglicher Immissionsorte handelt es sich um einen ehemaligen Kfz-Betrieb. In dessen Nachbarschaft bestehen mit dem Getränkehandel zwar noch gewerbliche Betriebe, das Wohnen hat sich im Umfeld jedoch (u.a. auf Grundlage des § 34 BauGB) sukzessive weiterentwickelt. Zudem ist die ortskernnahe Lage zu beachten, in der häufig ein Nebeneinander von teilweise konfligierenden Nutzungen einschließlich entsprechender Immissionen zu beobachten ist.

Die Erst- bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 20 verfolgt für die Flächen südlich des Hassebrock das Ziel, diese in Richtung eines ortskernnahen Wohngebiets weiter zu entwickeln. Es soll zudem ein Beitrag zu einer verträglichen Entflechtung der gewachsenen Gemengelage geleistet werden. Auch die heute noch als Getränkelerger genutzten Flächen sollen langfristig der Wohnraumentwicklung zur Verfügung gestellt werden können. Der Getränkehandel wird als Allgemeines Wohngebiet überplant. Im Rahmen der Festsetzung als Fremdkörper gemäß § 1 (10) BauNVO genießt er erweiterter Bestandsschutz. Änderungen und Erneuerungen des Gebäudebestands und der technischen Anlagen sind lediglich unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Diese greifen die als Auflagen formulierten Bedingungen zur Baugenehmigung des Leergutlagers auf. Hierzu ist seinerzeit bereits ein Gutachten erstellt worden<sup>10</sup>. Insbesondere sind zum Schutz der benachbarten Wohngebäude die vorgegebenen

---

<sup>10</sup> Institut für Lärmschutz GmbH: Schallschutzgutachten für die Errichtung eines Leergutgatters an einem vorhandenen SB-Markt an der Salzufler Straße in Bielefeld, Düsseldorf Januar 2005

Betriebszeiten und die Anforderungen zum Schutz vor Lichtimmissionen zu beachten. Insgesamt werden auch hier den Grundstückseigentümern mit der Möglichkeit der Entwicklung von Wohnbauflächen adäquate (Nach-) Nutzungsmöglichkeiten an zentraler Stelle im Stadtbezirk eingeräumt. U.a. mit der Mobilisierung der heute brachgefallenen Fläche des ehemaligen Kfz-Betriebs folgt die Planung der bundesrechtlich geforderten Förderung der Innenentwicklung, der Brachflächenrevitalisierung und dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“.

Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Gemengelage und der aufgeführten Planungsziele werden in Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die Aspekte, die für eine Wohnbauflächenentwicklung in diesem Bereich sprechen, höher gewichtet als die Einhaltung der idealtypischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete. Die vorgenommene Ziel- bzw. Zwischenwertbildung ist TA-Lärm-konform. Der Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen und die Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm wird aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation als vertretbar angesehen. Auf einen angemessenen optischen Übergang zwischen der Neubebauung und dem unmittelbar angrenzenden Leergutlager ist angemessen im Rahmen der Umsetzung hinzuwirken.

#### d) Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Hofstellen und ggf. emittierende Anlagen der Tierhaltung sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

#### e) Luftschadstoffe

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Sowohl im Bestand als auch in der Prognose ist laut überschlüssiger Immissionsberechnung der Stadt von einer mittleren NO<sub>2</sub>-Belastung von bis zu 28 µg/m<sup>3</sup> im Einwirkungsbereich der Altenhagener Straße auszugehen. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden somit eingehalten.

### 5.5.4 Belange des Klimas

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/H 20 ist durch die bestehende Versiegelung und die vorhandene Bebauung den **Siedlungsklimatopen** mit Überwärmungstendenzen in einem dicht bebauten Umfeld zuzuordnen.

Der **Lindenplatz** im Süden des Plangebiets wird als hoch klimaempfindlich eingestuft. Die Kaltluftproduktion der Fläche und der damit einhergehende kleinräumige Luftaustausch und die begünstigende mikroklimatische Wirkung des Platzes sind soweit möglich zu sichern.

Der Bebauungsplan sieht eine bauliche Inanspruchnahme der im Ursprungsplan festgesetzten Grünfläche für den nordöstlichen Randbereich des Lindenplatzes vor. Die geplante Bebauung im Bereich des Lindenplatzes wird in Folge der bereits vorhandenen versiegelten Fläche und des nur kleinen Baufensters eine nur geringfügige Temperaturerhöhung im unmittelbaren Umfeld bewirken. Die bodennahe Belüftung wird wegen des umliegenden Gebäudebestands nicht behindert, so dass die Auswirkungen insgesamt nicht umwelterheblich sind.

Die vereinzelt geplanten Nachverdichtungen werden insgesamt keine umwelterheblichen stadtklimatischen Nachteile für das Gesamtgebiet sowie für die einzelnen Teilbereiche bedingen.

Das **solarenergetische Potenzial** des Plangebiets, d.h. das Potenzial zur solarenergetischen Nutzung der Dachflächen im Plangebiet ist vor dem Hintergrund der weitgehend realisierten, teilweise dichten Bebauung vermindert. Es wird durch die vorliegende, bestandsorientierte Planung nicht verändert. Es besteht so auch kein Handlungsspielraum für weiterreichendere Wärmeschutzanforderungen und erneuerbare Energieversorgungssysteme. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern sind jedoch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden insgesamt angemessen berücksichtigt

### 5.5.5 Belange des Bodenschutzes

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.

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 Orts 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 die aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schützenswert kartierten Böden im Südosten des Plangebiets inzwischen überprägt worden sind.

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 Bauleitplanung trägt somit auch der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

### 5.5.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet liegen keine **Oberflächengewässer**. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden somit nicht berührt, so dass keine Regelungen im Bebauungsplan notwendig sind.

Es wird vorsorglich darauf verwiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen das Baugelände im Rahmen der Bauausführung so zu profilieren ist, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in die Erd- und Kellergeschosse benachbarter Gebäude dringen können.

## 5.5.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung

### a) Heutige Nutzung und Planungsziele

Das Plangebiet Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ ist weitestgehend bebaut und wird durch gemischte Nutzungen, i.W. Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Verwaltungen und Wohnen geprägt.

Alte Bäume prägen nicht nur den öffentlichen Raum, sondern teilweise auch die privaten Grundstücke. Südlich des Hassebrock befindet sich die Grünfläche des Lindenplatzes, der von alten, großkronigen Linden gesäumt wird. Die Grünfläche ist aufgrund ihrer Lage zwischen drei Straßen sowie den umgebenden Nutzungen stark anthropogen überformt. Darüber hinaus sind im zentralen Ortskern Heepens keine zusammenhängenden Gehölzbestände vorhanden. Im Weiteren grenzt im Nordosten mit der Jahnwiese eine zweite öffentliche Grünfläche an das Plangebiet. Erhaltenswerter Baumbestand ist hier nur in untergeordnetem Maße vorhanden. Im Zuge der Gestaltung der öffentlichen Fläche wurden erst vor wenigen Jahren Gehölze neu angelegt. Auch die Jahnwiese unterliegt wegen der umgebenden, z.T. dichten Bebauung menschlichen Einflüssen.

Erhaltenswerter Baumbestand auf öffentlichen und privaten Grundstücken ist im Laufe des Planverfahrens mit dem Umweltamt abgestimmt und entsprechend eingemessen worden. Dieser wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt bestimmt. Die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans sehen ausdrücklich die Sicherung der heutigen Situation und die städtebaulich verträgliche Ordnung der weiteren Bebauung vor. Somit erfolgt allenfalls eine gemäßigte Verdichtung bei gleichzeitiger Sicherung des vorhandenen Gehölzbestands.

Teilweise ragen die Kronentraufen der z.T. alten und markanten Gehölze in die überbaubaren Flächen/Gebäude hinein. Die Baufenster in diesen Teilbereichen berücksichtigen i.W. die vorhandene Gebäudesubstanz. Die Situation ist im Bestand bereits vorhanden, diesbezügliche Konflikte sind nicht bekannt. Die Gehölze werden im Bebauungsplan erstmals zum Erhalt festgesetzt. Auf der anderen Seite sollen auch im Sinne der Verhältnismäßigkeit der Planung den Grundstücks- und Gebäudeeigentümern adäquate Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zum Schutz der Gehölze sind Baumaßnahmen in diesem Bereich jedoch mit gebotener Vorsicht auszuführen.

### b) Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans 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.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft, europäische Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete, sowie im Biotopkataster der Stadt bzw. des Landes NRW geführte geschützte oder schutzwürdige Biotope sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

Die Belange des **Artenschutzes** sind im Laufe des Planverfahrens gutachterlich untersucht worden (siehe auch Kapitel 3.3 sowie den Umweltbericht als Teil II der Begründung). Insbesondere alter Baumbestand und alte Gebäude stellen im Plangebiet einen potenziellen Lebensraum für Vogel- und Fledermausarten dar. Durch Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze wird somit auch artenschutzfachlichen Belangen Rechnung getragen. Zusätzlich werden Hinweise auf das Textblatt zur Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen, in dem auf mögliche präventive Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen wird, sollten Gehölze und Gebäude entfernt bzw. verändert werden.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass planungsbedingte Beeinträchtigungen der betroffenen Arten durch diese Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen soweit verringert werden können, dass die jeweilige lokale Population der Arten in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleibt. Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt.

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. Auf der Ebene der Bauleitplanung können jedoch insgesamt nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaltungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die Planungsziele nicht zu negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenvielfalt führen werden. Durch grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan soll ein Beitrag zum Schutz prägender Gehölzstrukturen geleistet werden. Der Bebauungsplan nimmt angemessen Rücksicht auf die Belange von Artenvielfalt und den Schutz vorhandener Freiflächen. Die Planung wird für vertretbar gehalten.

### c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder -aufstellung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Begründung der Planungsziele und auf die ausführliche Darstellung der alten und neuen Planinhalte Bezug genommen.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts und Beanspruchung der Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Hierbei sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten bebaut und aufgrund der zentralörtlichen Funktionen und Nutzungen weitgehend versiegelt. Die Überplanung des Ortskerns Heepen erfolgt i.W. bestandsorientiert. Lage und Umfang der Baugebiete sowie der Erschließungsflächen werden weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Teilweise findet eine Anpassung der Baugebietstypen, d.h. eine Veränderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung statt.
- Für die bislang nicht von einem Bebauungsplan erfassten Gebiete besteht heute Baurecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).
- Die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird in die Neuaufstellung einbezogen und weiterhin i.W. als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.
- Der Bebauungsplan nimmt erstmals zu erhaltende Gehölzbestände auf und sichert die städtebaulich prägenden sowie ökologisch erhaltenswerte Bäume sowohl auf privaten sowie auf öffentlichen Flächen planungsrechtlich.
- Weite Teile des Plangebiets werden von dem Ursprungsplan Nr. III/He 1.2 erfasst. Diesem Plan aus dem Jahr 1980 liegt die BauNVO 1977 zugrunde. Ein wesentlicher Teil der Flächen im Ursprungsplan werden zwar als WA bzw. WR ausgewiesen. Mit der

Planung der Neu- bzw. Erstaufstellung des Bebauungsplans geht jedoch zwingend eine Umstellung auf die BauNVO 1990 einher. Auf der bisherigen Rechtsgrundlage war in weiten Teilen des Plangebiets eine Vollversiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen bzw. Stellplätze möglich. Nach § 19 (4) BauNVO 1990 darf die festgesetzte GRZ hierdurch nach Aufstellung des Bebauungsplans heute nur um bis zu 50 % überschritten werden. Somit wird das Ausmaß der ermöglichten Versiegelung heute begrenzt. Diese sogenannte Kappungsgrenze ist für die Teilbauflächen des MK weniger relevant, da die in diesen Teilbereichen festgesetzte GRZ bei 0,8 liegt und für versiegelte Freiflächen weitere Überschreitungsmöglichkeiten zugelassen werden können. Im Ergebnis verändert sich das zulässige Versiegelungs- bzw. Verdichtungsmaß durch die GRZ durch vorliegende Bauleitplanung insbesondere durch die Umstellung der BauNVO nicht wesentlich.

Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Änderung voraussichtlich zu keinem formell-rechnerisch zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Eine detaillierte Erfassung des Werts des Untersuchungsraums auf Grundlage von Biotoptypen gemäß dem „Bielefelder Modell Bauleitplanung“ wird auf Grund der schwierigen Ausgangslage (unterschiedliche Altpläne, Rechtsgrundlagen etc.) verworfen, die v.g. überschlägige Betrachtung wird als ausreichend bewertet. Zusammenfassend wird kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen.

#### d) Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Bestandsorientierung wird die Überplanung für vertretbar gehalten. **Orts- und Landschaftsbild** werden nicht negativ beeinträchtigt. Durch maßvolle Regelungen zur Baugestaltung wird ein Beitrag für eine attraktive Fortentwicklung des Ortszentrums geleistet.

### 5.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet sind mit der Alten Vogtei am Tieplatz sowie dem Bezirksamt zwei **Baudenkmäler** vorhanden. Sie belegen die Historie des Orts, wirken identitätsstiftend im Ortskern und sind daher auch aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Die Belange der im Nutzungsplan nachrichtlich übernommenen Baudenkmäler werden durch die bestandsorientierte Überplanung der Denkmäler selbst, aber auch der unmittelbar angrenzenden Gebäude weitestgehend berücksichtigt. Zu nennen sind die Regelungen zu überbaubarer Fläche, zu Höhe und Stellung der baulichen Anlagen sowie zur Dachgestaltung sowohl der Denkmäler als auch der Gebäude in ihrer unmittelbaren Umgebung.

Gerade die Gebäude in direkter Nachbarschaft zum Bezirksamt sollen sich im Umfeld des prägenden Gebäudebestands des Denkmals angemessen einordnen. Die festgesetzten maximalen Höhen des Bezirksamts selbst orientieren sich am Bestand, die Höhenfestsetzungen für die Nachbargebäude sollen sicherstellen, dass der schützenswerte Bestand nicht in Trauf- und Firsthöhe überragt wird. Die überbaubaren Flächen werden i.W. mittels konkreter Baukörperfestsetzungen bestimmt, damit die Baudenkmäler freigestellt bleiben.

**Bodendenkmale** sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NRW).

### 5.5.9 Belange von Freizeit und Erholung

Der Ortskern Heepen spielt aufgrund seiner Dichte und Nutzungsvielfalt für die landschaftsorientierte, wohnortnahe Erholung und Freizeitnutzung nur eine untergeordnete Rolle. Es bestehen keine direkten Verbindungen zum Freiraum.

Mit dem Lindenplatz und der Jahnwiese sind zwei öffentliche Grünflächen im Bebauungsplangebiet selbst und seinem näheren Umfeld vorhanden, die der Erholung und der Freizeitnutzung dienen. Gerade die Jahnwiese hat als Spielfläche eine hohe Bedeutung für die Freizeitgestaltung älterer Kinder und Jugendlicher.

Der Lindenplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Steigerung der Attraktivität der Grünfläche sind Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der regelmäßigen Gehölz- und Grünflächenpflege und -unterhaltung sowie in späteren Ausführungsplanungen vorstellbar. Der Bauleitplanung entgegenstehende Belange sind nicht zu erkennen.

Zur Verbesserung der Durchlässigkeit und Erreichbarkeit zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße übernimmt der vorliegende Bebauungsplan die bereits im Ursprungsplan enthaltenen Fuß- und Radwegeverbindungen zumindest teilweise. Gerade für Kinder und Jugendliche ist eine sichere und verkehrsberuhigte Wegeverbindung auch zum Schulzentrum und den angrenzenden Freizeiteinrichtungen sinnvoll.

### 5.5.10 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Siedlungsbestands in der Stadt Bielefeld sowie zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Heepen.

Die gewerblichen Betriebe im Plangebiet sind im Wesentlichen von Wohnnutzungen umgeben. Die Gemengelage aus gewerblichen und Wohnnutzungen südlich des Hassebrock ist bereits heute vorhanden. Der Bebauungsplan überplant diese Gemengelage unter Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange. Durch die Bauleitplanung werden die Gewerbebetriebe nicht maßgeblich durch zusätzlich heranrückende Wohnnutzungen beeinträchtigt bzw. es werden adäquate Weiter- und Nachnutzungsmöglichkeiten eingeräumt. Durch eine entsprechende Kennzeichnung der benachbarten Wohnbauflächen wird auf die bestehende Vorbelastung durch Gewerbelärm aufgrund der Nutzung durch den Getränkehandel mit Leergutlager hingewiesen.

Die kleinteiligen Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren und Neubaumaßnahmen im Zuge der Nachverdichtung können zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

### 5.5.11 Umweltprüfung gemäß BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Erstaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im **Umweltbericht** darzustellen. Der Umweltbericht bildet als Teil II einen eigenständigen Teil der Begründung. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB im bisherigen Verfahren vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden.

Zusammenfassend ergibt die bisherige Umweltprüfung, dass die Planung zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter führen wird. Der Bebauungsplan bereitet die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung, die behutsame

Nachverdichtung und die abgestimmten Nutzungsmöglichkeiten im Ortskern vor. Ein Alternative besteht in einer weitergehenden Nachverdichtung gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung des Ursprungsplans, die aber heutigen Erkenntnissen und Planungszielen zuwider laufen würde. Durch bestandsorientierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Regelungen zum Erhalt von Gehölzen können insbesondere Ortsbild sowie Natur und Landschaft und Artenvielfalt zusätzlich geschützt werden.

## **6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen und überwiegend bebaut.

Der Bedarf an Einrichtungen sozialer sowie technischer Infrastruktur wird sich durch die bestandsorientierte Überplanung des Ortskerns nicht maßgeblich verändern. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Stadt Bielefeld durch die bestandsorientierte Überplanung keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Kosten für den Grunderwerb sowie für die Herstellung der fußläufigen Verbindungen können ggf. langfristig anfallen. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Wegeverbindungen sind jedoch, teilweise umfassender, bereits im Ursprungsplan enthalten gewesen.

Auf den Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Umgestaltung öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen mit der entsprechenden Zweckbindungsfrist wird nochmals hingewiesen (siehe auch Kapitel 5.2). Sofern die Stadt Bielefeld die Nutzung genannter öffentlicher Grün- bzw. Verkehrsflächen während der Zweckbindungsfrist aufgibt oder ändert, ist dies der Bewilligungsbehörde anzuzeigen. Ggf. sind die Fördermittel ganz oder anteilig zu Lasten des Vorhabenträgers für künftige Bauvorhaben - entsprechend der noch nicht abgelaufenen Zweckbindungsfrist – zurückzuerstatten.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Die Zusammenstellung der notwendigen Unterlagen zu den verschiedenen Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls von einem Fachbüro übernommen.

Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht und Fachgutachten werden durch die Stadt Bielefeld übernommen. Die Kosten für die Umweltprüfung zur 214. Änderung des Flächennutzungsplans, deren Geltungsbereich über den des Bebauungsplans hinausreicht werden ebenfalls durch die Stadt Bielefeld übernommen.

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

## 7. Flächenbilanz

<b>Geplante/festgesetzte Nutzungen</b>	<b>Flächengröße in ha</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</b>	<b>1,00</b>
<b>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</b>	<b>1,61</b>
<b>Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO</b>	<b>4,48</b>
<b>Gemeinbedarfsfläche Kirche</b>	<b>0,33</b>
<b>Gemeinbedarfsfläche Schule</b>	<b>0,36</b>
<b>Verkehrsflächen:</b>	<b>1,85</b>
- Öffentliche Straßen	1,32
- Besondere Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	0,11
- Besondere Zweckbestimmung: Privatstraßen	0,14
- Besondere Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg, einschl. Fußweg	0,18
- Besondere Zweckbestimmung: Öffentliche Stellplatzanlage	0,09
- Besondere Zweckbestimmung: Private Stellplatzanlage	0,01
<b>Versorgungsflächen</b>	
- Trafostation, Gasreglerstation	- kleinflächig -
<b>Grünfläche</b>	<b>0,51</b>
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz/Parkanlage	
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>10,14 ha</b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bielefeld, im November 2013

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51:**  
Planungsbüro Tischmann Schrooten,  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück