TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. II/J14

„Heidsieker Heide“

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

INHALTSVERZEICHNIS

1. **ALLGEMEINES**
2. **ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS UND BISHERIGE FLÄCHEN-AUSWEISUNG**
3. **PLANUNGSVORGABEN UND BEGRÜNDUNG DER TEILAUFHEBUNG**
4. **BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**
   - 4.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
   - 4.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZ
   - 4.3 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ
   - 4.4 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
   - 4.5 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ
5. **UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**

1. ALLGEMEINES

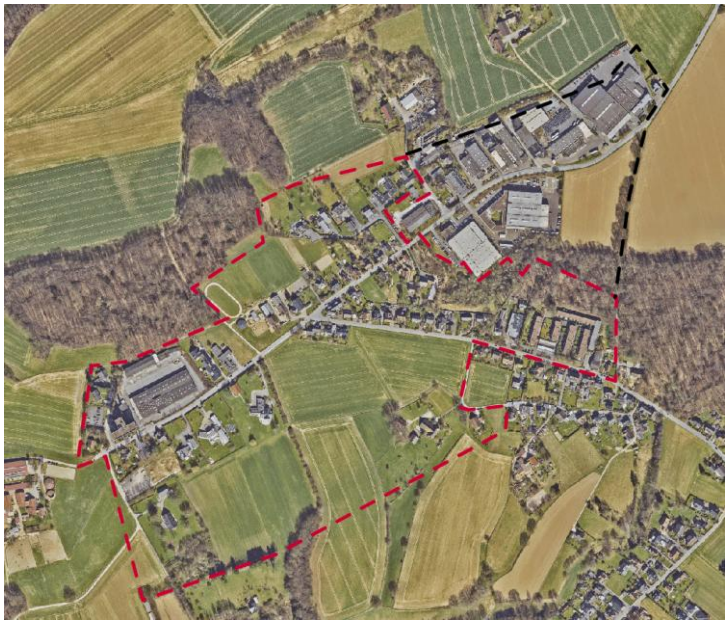
Mit dem vorliegenden Verfahren soll der Bebauungsplan Nr. II/J14 teilweise aufgehoben werden. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 weist im Wesentlichen großflächig Gewerbegebiete aus. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebte Gewerbegebietsentwicklung im Bereich der Straße Heidsieker Heide konnte jedoch teils nicht realisiert werden, da unter anderem eine Erschließung für große Teilflächen mangels Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden konnte. Die Gewerbegebietsentwicklung blieb daher im Wesentlichen auf einen Teilbereich im Nordosten des Plangebiets sowie ansatzweise auf Flächen im Westen des Plangebiets entlang der Straße Heidsieker Heide beschränkt. Für verbliebene Restflächen, die erschlossen waren, war in den vergangenen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen.

Zudem hat das Oberverwaltungsgericht NRW (OVG NRW) im Rahmen eines zurückliegenden Klageverfahrens die festgesetzte Art der Nutzung für den südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes inzident für unwirksam erklärt. Durch aktuell anhängige Bauvorhaben hat sich gezeigt, dass hieraus hinsichtlich der planungsrechtlichen Bewertung für alle Planungsbeteiligten die erforderliche Planungssicherheit und Rechtsklarheit nicht vollumfänglich gewährleistet werden kann.

Der nordöstliche Teilbereich des Bebauungsplans ist von dem Urteil des OVG NRW nicht betroffen. Hier konnte die angestrebte gewerbliche Nutzung im Wesentlichen umgesetzt werden. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes soll daher weiterhin in Kraft bleiben.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

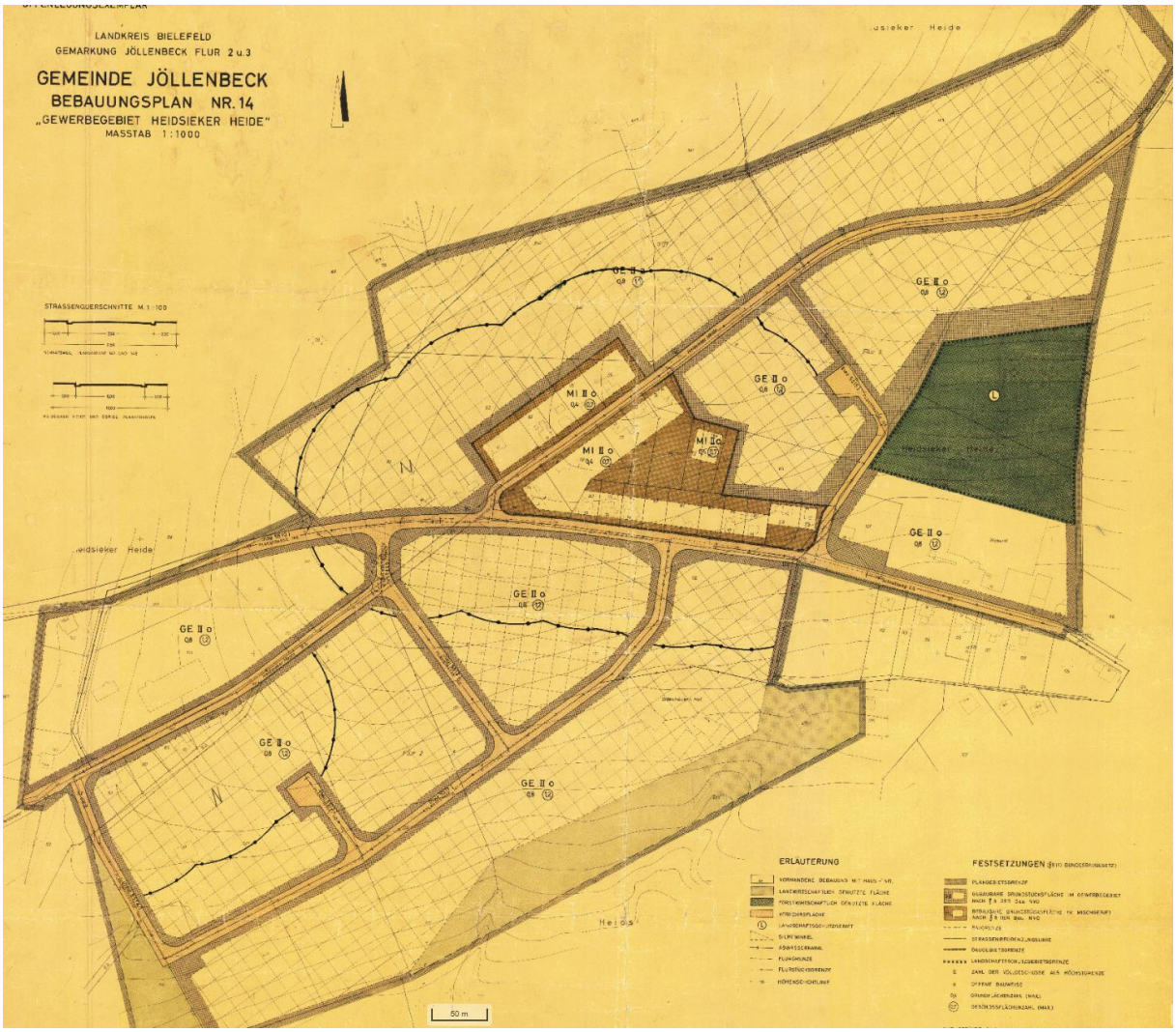
Das Gebiet liegt im Stadtbezirk Jöllenbeck. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J14 hat eine Größe von ca. 46 ha. Die Teilaufhebung betrifft eine Fläche von ca. 36 ha. Von Nordosten nach Südwesten verläuft die Straße Heidsieker Heide durch das Plangebiet. Östlich des Plangebiets befindet sich, abgesetzt unter anderem durch Acker und Wald, die Jöllenbecker Straße. Von der Jöllenbecker Str. binden die Straße Heidsieker Heide und der Schnatsweg an. Im Nordosten des Plangebiets befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Der zentrale Bereich des Plangebiets ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Nebeneinander aus Gewerbe und Wohnen.



Luftbild mit Umrandung der Teilaufhebung (rot) und weiterbestehendem Bebauungsplan (schwarz)

Der Bebauungsplan Nr. II/J14 „Gewerbegebiet Heidsieker Heide“ wurde am 04.05.1969 als Satzung beschlossen. Mit der 1. Änderung 1971 wurde die Straßenbreite der Heidsieker Heide angepasst. Mit der 2. Änderung 1982 wurde der Bebauungsplan an die BauNVO 1977 angepasst. In den 1990er Jahren wurde eine weitere Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/J14 geplant, aber aufgrund unüberwindbarer Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikte nicht weiterverfolgt. 2023 wurde das Verfahren schließlich eingestellt.

Der Bebauungsplan setzt nördlich und südlich der Heidsieker Heide und entlang des Schnatswegs großflächige Gewerbegebiete fest. Die Erschließung ist durch die Straße Heidsieker Heide und den Schnatweg sowie durch weitere Planstraßen im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets vorgesehen. Zentral im Plangebiet ist ein Mischgebiet festgesetzt.
Große Teile der angestrebten Gewerbegebietsentwicklung im Südwesten konnten insbesondere südwestlich des Schnatswegs und südlich der Straße Heidsieker Heide nicht realisiert werden. Die festgesetzten Planstraßen, abzweigend von Heidsieker Heide und Schnatsweg, wurden nicht umgesetzt.



Bebauungsplan Nr. II/J14 „Gewerbegebiet Heidsieker Heide“

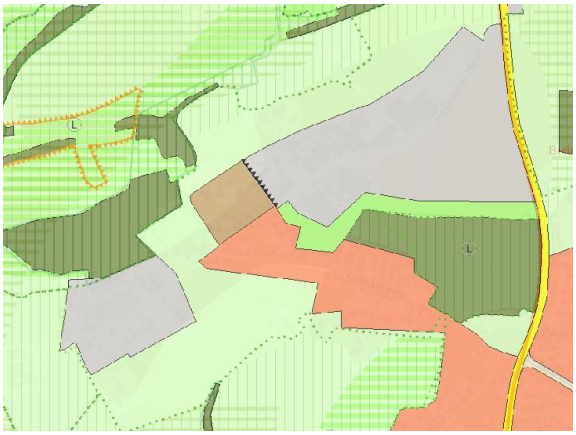
3. PLANUNGSVORGABEN UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Regionalplanung
Der aktuelle Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) aus dem Jahr 2024 legt den Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und für Landwirtschaftliche Flächen fest.



Wirksamer Regionalplan OWL mit Ausweisung ASB

Flächennutzungsplanung
Mit der 59. Änderung im Jahr 2006 wurde die Fläche rund um die Heidsieker Heide in Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche sowie Flächen für Wald und landwirtschaftliche Flächen aufgeteilt. Zuvor hatte der Flächennutzungsplan großflächig gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die 59. Änderung ergab sich aus einer geplanten Bebauungsplanänderung bereits in den 1990er Jahren, die jedoch aufgrund unüberwindbarer Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikte nicht weiterverfolgt wurde.



Wirksamer FNP der Stadt Bielefeld (2006)

Bebauungsplan Nr. II/J14 und Begründung der Aufhebung

Im Jahr 2012 wurde der Bebauungsplan Nr. II/J14 vom 04.05.1969 vom Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW, Urteil v. 29.03.2012, AZ 2 A 2558/10) als in Teilen inzident für unwirksam erklärt. Ein Anwohner klagte gegen die Erweiterung der Betriebszeiten eines Getränkehandels an der Straße Heidsieker Heide 100. Das OVG kam zu dem Schluss, dass die Gewerbegebietsfestsetzung nördlich und südlich der Heidsieker Heide an einem beachtlichen Abwägungsfehler leidet und somit unwirksam ist. Laut Gericht wurden die Belange der vorhandenen Wohnbebauung unangemessen zurückgestellt, die vorhandene Bebauung (vorwiegend Wohnen) wurde als - teilweise eingeschränktes - Gewerbegebiet überplant. Dem Gericht zufolge hätte die Südseite der Heidsieker Heide (mutmaßlich Hausnummer 83 bis 99) zum Beispiel als Mischgebiet festgesetzt werden können. Die Nordseite der Heidsieker Heide (mutmaßlich Hausnummer 90 bis 114) hätte dementsprechend als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden können. Das OVG NRW erklärte daher die Teilunwirksamkeit für die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. II/J14. Der Bereich sei nach § 30 BauGB zu beurteilen. Die Art der Nutzung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, maßgeblich dafür ist der Gebietscharakter.

Ein Großteil der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen wird zudem anderweitig genutzt. Im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, der ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet festsetzt, auf Höhe der Straße Heidsieker Heide 83 bis 114, ist Wohnen und Gewerbe vorhanden. Die Fläche südlich davon wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Planstraßen wurden nicht umgesetzt, eine Erschließung der Flächen fehlt. Im Osten des Bebauungsplans, auf Höhe des Schnatswegs 28 bis 38 wurde ehemaliges Gewerbe bereits zu Wohnen umgenutzt. Auf Höhe der Gabelung zwischen der Straße Heidsieker Heide und Schnatsweg befindet sich eine Hofstelle. Nordöstlich davon befindet sich ebenfalls Wohnen.

Die Teilaufhebung betrifft nicht das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/J14. Für den nordöstlichen Bereich der Gewerbeflächen auf Höhe der Heidsieker Heide 28 bis 50 bleibt der Bebauungsplan Nr. II/J14 wirksam.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans wird der betreffende Bereich planungsrechtlich zukünftig innerhalb der bebauten Siedlungslage nach § 34 BauGB bzw. darüber hinausgehend als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt. Damit richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung künftig bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach der prägenden Umgebungsbebauung, wodurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage der Bestandssituation ermöglicht wird. Soweit durch Anfragen oder Entwicklungen ein städtebauliches Steuerungserfordernis entsteht, können anlassbezogen entsprechende Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

4.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. In der Anlage „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ wird der vorläufige Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung dargestellt. Auf die zuvor genannte Anlage wird an dieser Stelle verwiesen.
Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung weiter abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zur Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Auf die Aussagen der Fachbehörden wird Bezug genommen.

4.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZ

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie keine artenschutzrechtlich relevanten Vorhaben vorbereitet. Etwaige Eingriffe oder artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen nachfolgender Einzelvorhaben zu prüfen und gegebenenfalls auszugleichen. Eine planbedingte Anwendung der Eingriffsregelung auf Planungsebene ist daher nicht erforderlich.

4.3 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind überwiegend bebaut. Die zukünftige zulässige Bebauung richtet sich nach §§ 34, 35 BauGB. Zusätzliche Versiegelungen sind daher nur im Zusammenhang mit zukünftigen Einzelvorhaben zu erwarten und sind im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
Gewässerstrukturen sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Nördlich, südlich und westlich, außerhalb des Plangebietes, liegen der Pfarrholzbach, Horstheider Bach sowie der Beckendorfer Mühlenbach.

4.4 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Bereich der Teilaufhebung befinden sich drei Altlastenstandorte.
Der Bereich des ehemaligen Getränkehandels (Heidsieker Heide 100) ist ein Altstandort. Die Fläche **AS 026** wurde für die Produktion von galvanischen Druckplatten genutzt. Die Produktion wurde 1985 eingestellt; anschließend wurden in den Gebäudeteilen zum Teil erhebliche Kontaminationen mit Schwermetallen festgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt wurden die Verunreinigungen der Bausubstanz nur teilweise beseitigt, die verbliebenen Restbelastungen wurden vor Ort gesichert. Das Grundstück wurde nachfolgend durch einen Getränkehandel genutzt, diese Nutzung wurde zwischenzeitlich ebenfalls beendet. Die Fläche **AS 397** wurde zeitweise zur Altautoablagerung genutzt. Im Zuge der Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Heidsieker Heide 100, beide AS-Standorte) sind im Auftrag der Eigentümer umfangreiche Untersuchungen zu nutzungsbedingten Verunreinigungen und zu Bauschadstoffen durchgeführt worden. Die Untersuchungen wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt durch einen erfahrenen Bodengutachter (Denker Umwelt, Bielefeld) durchgeführt. Festgestellt

wurden Verunreinigungen des Baukörpers aber nur in geringem Ausmaß. Bodenverunreinigungen und Verunreinigungen des Grundwassers wurden nicht festgestellt.
Bei der **AS 060** handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Plüschweberei, welche 1957 stillgelegt wurde. Der Gebäuderückbau und die Baureifmachung des Geländes wurden im Jahr 1995 durchgeführt.

Das Vorkommen von weiteren Altlasten im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Sollten sich bei zukünftigen Bauvorhaben bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) zu benachrichtigen.
Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Im Geltungsbereich hat noch keine Kampfmittelüberprüfung stattgefunden. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

4.5 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ

Die Planungshinweiskarte **Stadtklima** gibt für den Bereich der Teilaufhebung einen niedrigen Sanierungsbedarf an. Nachverdichtungspotenziale befinden sich in kleinem Maße im Gebiet. In den nicht bebauten Bereichen, die teilweise als Gewerbeflächen derzeit Baufenster ausweisen, ist eine bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel. In den Randgebieten zu den landwirtschaftlichen Flächen hin befinden sich Kaltluftquellgebiete mit Anschluss an Kaltluftleitbahnen. Klimaschutz und Klimaanpassung wurden bei der Aufhebung des Bebauungsplans geprüft, haben in diesem Verfahren jedoch keine aktive Bedeutung. Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend bebaut, offene Flächen bestehen als private Gärten oder als versiegelte Hofflächen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine neuen Baufenster geschaffen. Aufgrund des bestehenden Siedlungscharakters sind hierbei keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima oder auf den Klimaschutz zu erwarten. Zukünftige Vorhaben sind im Hinblick auf Energieeffizienz und klimatische Anpassung im Rahmen der geltenden Vorschriften zu prüfen.

5. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. II/J14 ergibt sich für das Gebiet zukünftig eine Beurteilung nach §§ 34 und 35 BauGB. Die Teilaufhebung erfolgt im Vollverfahren.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. II/J14 wird durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Es entstehen Kosten für die Erstellung des Umweltberichts. Zum Entwurfsbeschluss werden die Kosten ergänzt.

Bielefeld, im November 2026
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31