# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Aufstellung Bebauungsplan
Nr. III / H 3.2
„Heeperholz"

# Begründung

**Satzung**

Bauamt, 600.53

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Rheiner Landstraße 19-21
49078 Osnabrück
Telefon 0541/94003-0
Telefax 0541/94003-50

# Inhaltsübersicht

## Begründung

Stand:
Entwurf

**Pläne**

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Lageplan | (M. 1 : 5.000) |
| 2. | Übersichtsplan | (M. 1 : 2.500) |
| 3. | Nutzungsplan | (M .1 : 500, Verkleinerung o.M.) |
| 4. | Textliche Festsetzungen | |


1. Anlass der Planung/Verfahrensablauf

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung; bestehendes Planungsrecht
3.2 Landschaftsplan
3.3 Sonstige Vorgaben

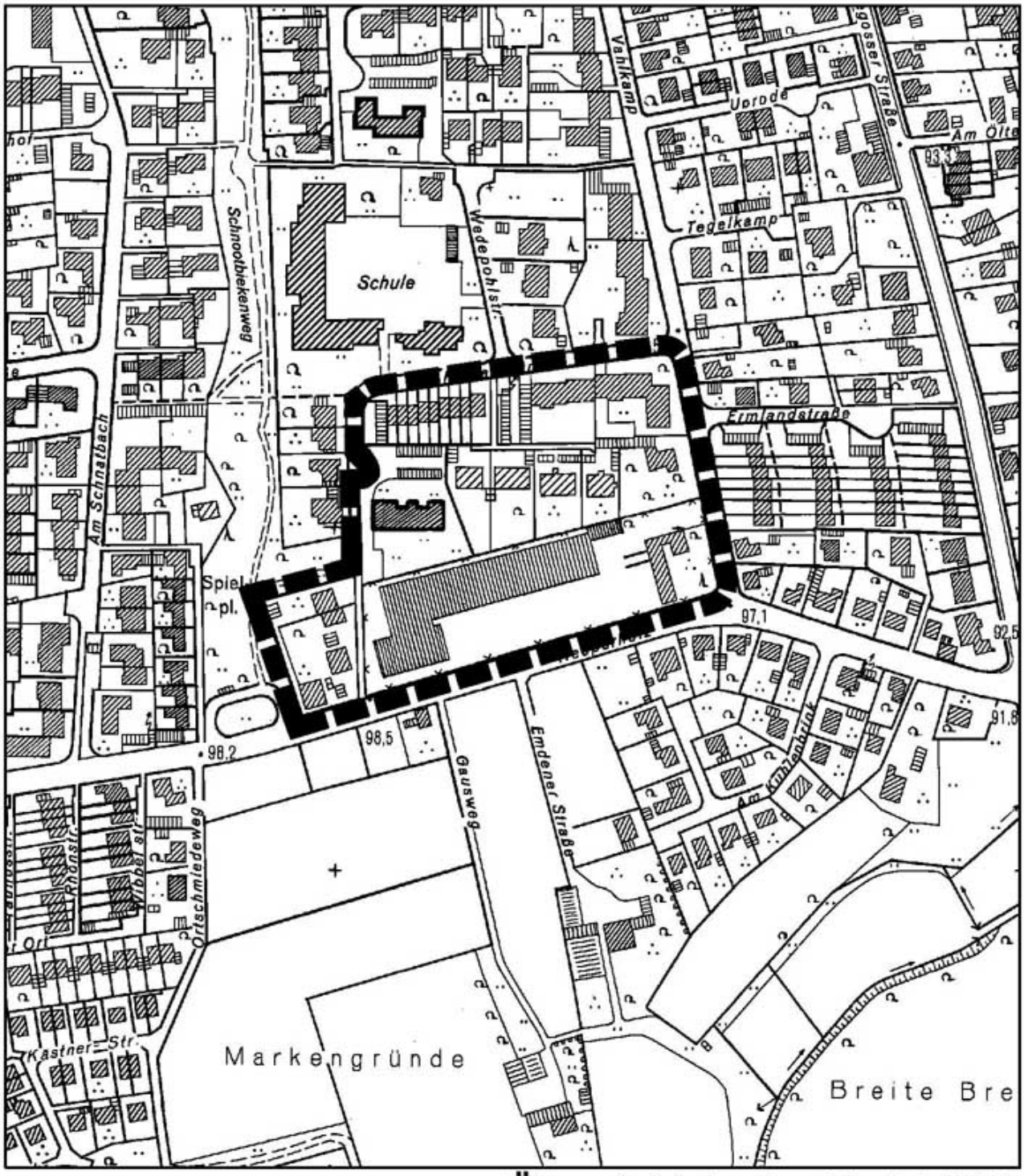
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme
4.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld
4.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

5. Planung
5.1 Städtebauliche Konzeption
5.2 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen
5.3 Auswirkungen der Planung

5.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes
5.3.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas
5.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes
5.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
5.3.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

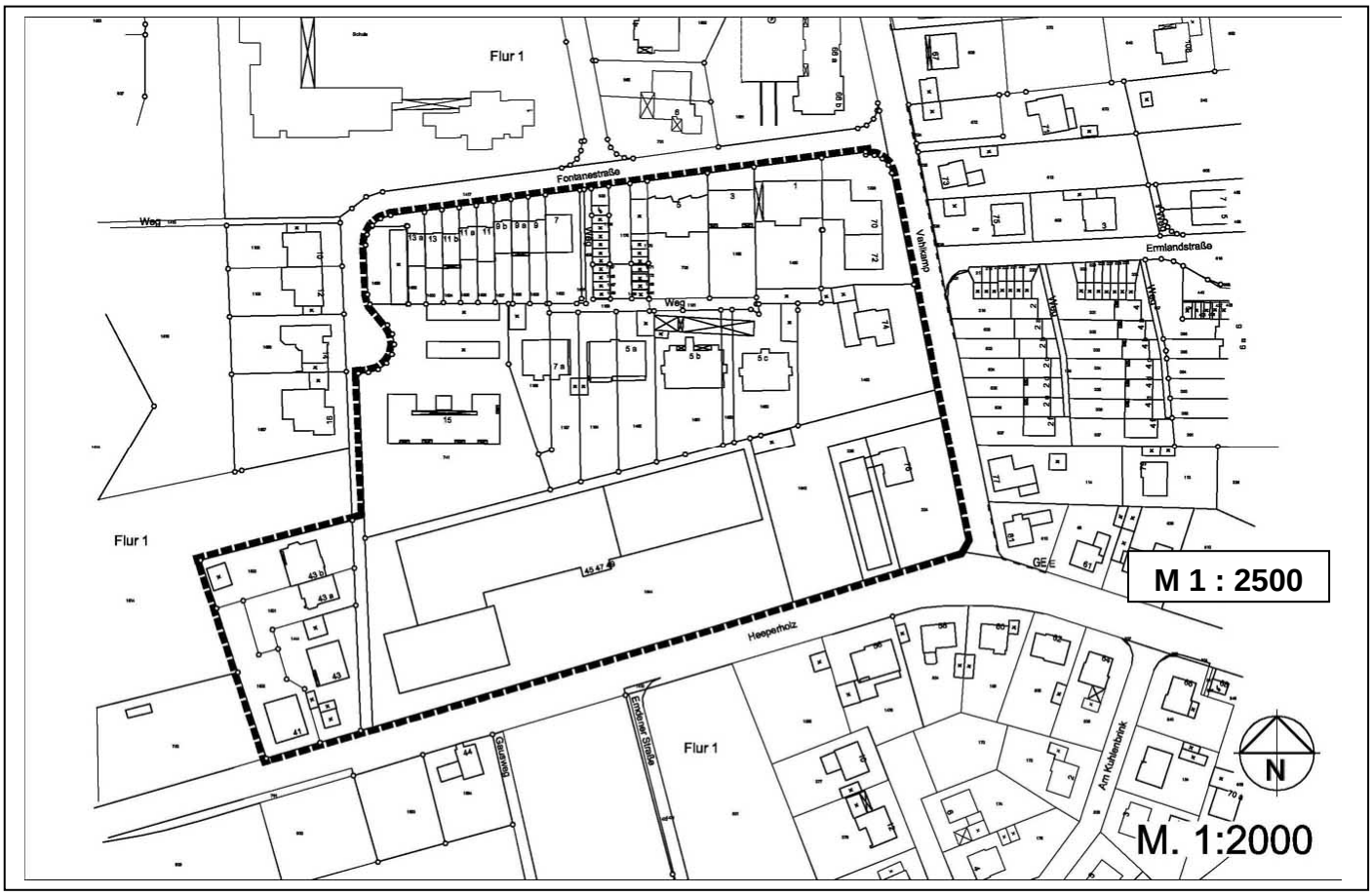
6. Kosten

## 1. Lageplan (Maßstab 1:5.000)

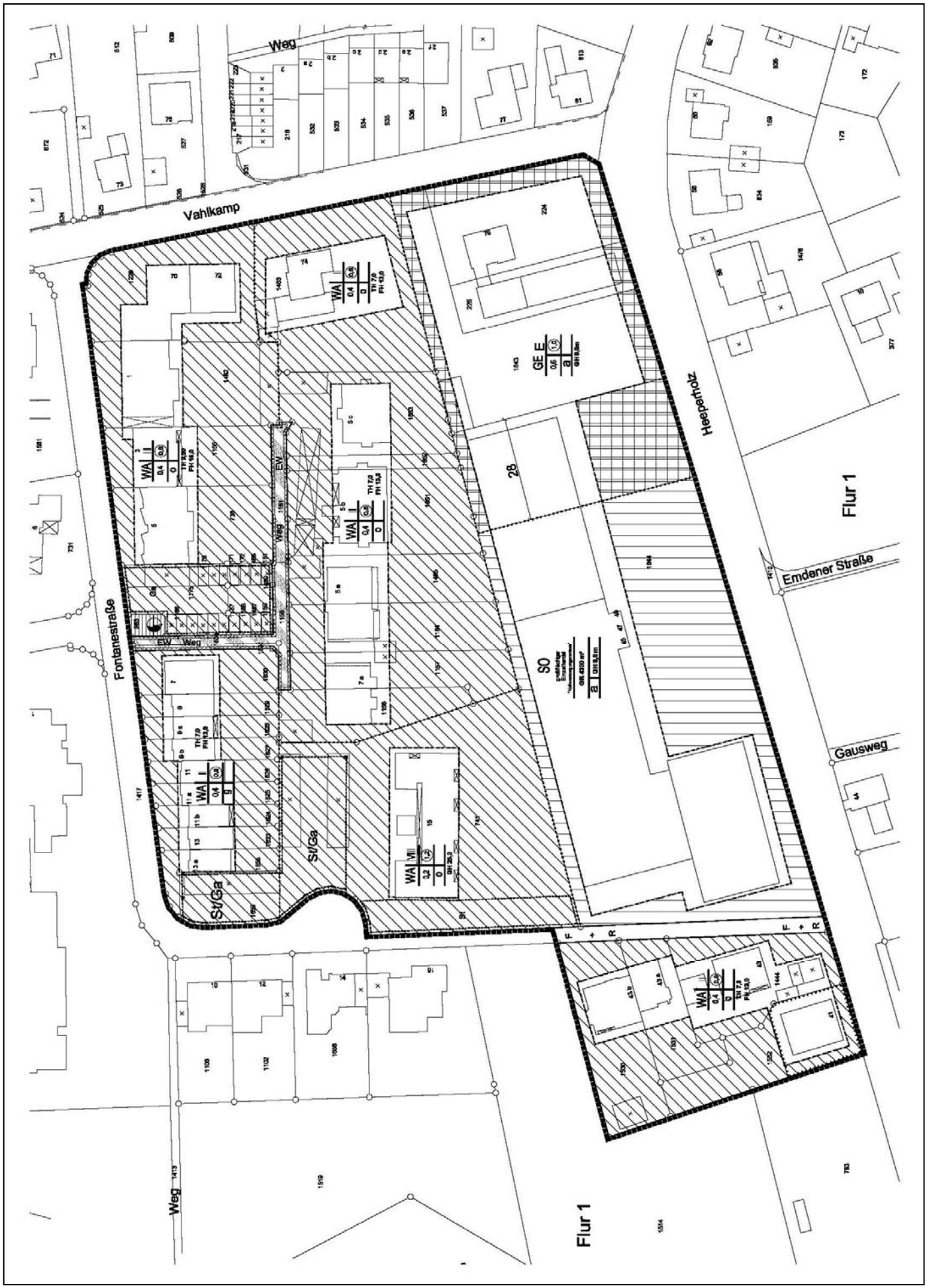



Übersichtskarte M. 1: 5000

## 2. Übersichtsplan (Maßstab 1:2.500)



## 3. Nutzungsplan (Verkleinerung o.M.)



## 4. Textliche Festsetzungen

### Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2851);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

1. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. §9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gem. §1 (4) und §16 (5) BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO i. V. m. §1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO § 4 (2) bzw. § 4 (3) BauNVO:
- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO folgende Nutzungen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

GEE

eingeschränktes Gewerbegebiet
gem. § 8 BauNVO i.V.m § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen gem. § 8 (2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO:
- Busunternehmen einschließlich dazugehörigen Reisebüros / -unternehmen.

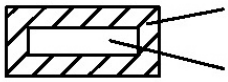
Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel
„Nahversorgungszentrum"
gem. § 11 (3) BauNVO

Im festgesetzten „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel" mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum" sind folgende Betriebe und Einrichtungen zulässig:
Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400 qm (Lebensmittelvollsortimenter)
Lebensmittelgeschäft mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 qm, Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 50 qm
Die Summe der zulässigen Verkaufsfläche beträgt 1600qm.

(Definition Verkaufsfläche: Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.)

Das nahversorgungsrelevante Kernsortiment des Lebensmittelvollsortimenters, das einen Anteil von mindestens 80% der maximalen Verkaufsfläche einnimmt, umfasst folgende Warengruppen:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch-, Putz-Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika, Heim- und Kleintierfutter
Auf den verbleibenden 20% der maximalen Verkaufsfläche des Lebensvollsortimenters sind als Randsortimente folgende Warengruppen zulässig:
Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Bürokleinartikel, Tafel-, Küchen- und nichtelektrische Haushaltsgeräte, Haushaltsartikel, Elektroartikel, Spiel- und Freizeitartikel, Pflanzen und Blumen.
Weiterhin sind Großhandelsbetriebe und Lagerhäuser zulässig.

Hinweis:



nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

3. Maß der baulichen Nutzung
gem. §9 (1) BauGB in Verbindung mit §16 - 20 BauNVO

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ)
gem. § 16 - 20 BauGB

z. B. 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. GR 1700 m² zulässige Grundfläche (GR) in m²

z. B. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

Als Obergrenze für die zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten die Bestimmungen des §17 BauNVO. Das Überschreiten der zulässigen Grundfläche gem.
§19 (4) Satz 3 und 21a (3) ist im WA nur zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässigerweise (z.B. Schotter,

Rasengittersteine oder Fugenpflaster) errichtet werden.

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des §2 (5) BauO NW(VG) gem. §16 und 20 BauNVO

z.B. I — Ein Vollgeschoss als Höchstgrenze

FH max. — Höhe der baulichen Anlage
gem. §16 und 18 BauNVO

Für die im WA (Ausnahme: Flurstück 741) festgesetzten überbaubaren Flächen wird die Firsthöhe der Hauptbaukörper in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

GH max. — Gebäudehöhe (GH)
Für die im SO und WA (Flurstück 741) festgesetzten überbaubaren Flächen wird die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.
Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

| | |
|---|---|
| Oberer Bezugspunkt: | Oberkante der Dachhaut des fertig gestellten Firstes/ der Dachhaut. |
| Unterer Bezugspunkt: | Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn), gemessen in Fassadenmitte Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. |

TH max. — Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in den Nutzungsschablonen der Baugebiete festgesetzt.

Bei der Berechnung der Höhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

| | |
|---|---|
| oberer Bezugspunkt: | Äußerer Schnittpunkt des senkrecht aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut. |
| unterer Bezugspunkt: | Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn), gemessen in Fassadenmitte. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend |

## 4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise
gem. § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

a — abweichende Bauweise

In dem SO großflächiger Einzelhandel und GE E ist gem. § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörperlängen über 50 m sind zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

Baugrenze
gem. § 23 (3) BauNVO

5. Flächen für Stellplätze und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet – WA –
gem. § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ga — Fläche für Garagen

St — Fläche für Stellplätze

St/Ga — Fläche für Stellplätze und Garagen

6. Verkehrsfläche
gem. §9 (1) 10 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

EW — private Verkehrsfläche
(EW - Erschließungsweg)

F + R — Fuß - und Radweg

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
gem. § 9 (1) 24 BauGB

Flächen auf dem passive Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden vorzusehen sind.
„Das bestehende Wohngebäude (Umbau und Nutzungsänderung) Heeperholz Nr. 41 im WA ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen."

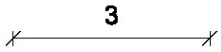
8. Flächen für Versorgungsanlagen
gem. § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität (Netzstation Fontanestraße 7)

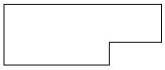
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
gem. § 9 (1) 12 BauGB

**G**eh-, **F**ahr- und **L**eitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld und anderer Ver- und Entsorgungsträger

## D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT




Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung

Durchgang / Passage

Anmerkungen:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel.: (05 21)5 20 02 50, Telefax: (05 21)5 20 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

In der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld umgehend zu verständigen Tel.: 0521-97150.

## 1. Anlass der Planung/Verfahrensablauf

Die gewerbliche Bauzeile entlang der Straße Heeperholz im Stadtbezirk Heepen war schon in der Vergangenheit Auslöser vielfältiger Planungen. Nach verschiedensten gewerblichen Nutzungen hat sich nun ein Lebensmittelmarkt etabliert, der die Nahversorgung der Umgebung sicherstellt. Um diesem großflächigen Einzelhandelsbetrieb die notwendige Planungssicherheit zu geben und gleichzeitig den Geltungsbereich planungsrechtlich neu zu ordnen, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Projekt-/Vorhabenträger möchte die notwendigen Flächengrößen realisieren können um auch in der Zukunft den Nahversorgungsmarkt an diesem Standort betreiben zu können. Die Einbindung in das Einzelhandelsgesamtkonzept der Stadt Bielefeld muss dabei gewährleistet sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / H 3.2 „Heeperholz" befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Heepen-Süd Nr. 3.

Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Heepen-Süd Nr. 3 in seinem südlichen Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III / H 3.2 „Heeperholz" überplant.

Verfahrensablauf

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | UStA | 12.12.2006 |
| - | Bekanntmachung | | 20.01.2007 |
| - | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 22.01.2007 – | 26.01.2007 |
| | Erörterung | | 29.01.2007 |
| - | frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | 19.07.2006 – | 31.08.2006 |
| - | Entwurfsbeschluss | UStA | 12.06.2007 |
| - | Bekanntmachung | | 07.07.2007 |
| - | Offenlegung | 20.07.2007 – | 20.08.2007 |
| - | Beteiligung der Behörden Und sonstiger Träger öffentlicher Belange | 28.06.2007 – | 13.08.2007 |

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. III / H 3.2 „Heeperholz" liegt in der Gemarkung Heepen, Flur 1. Das Gebiet der Planung ist räumlich abgegrenzt

- im Norden: durch die südliche Begrenzung der „Fontanestraße",
- im Osten: durch die westliche Begrenzung des „Vahlkamps",
- im Süden: durch die nördliche Begrenzung der Straße „Heeperholz“
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1532 und 1530,

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,5 ha.

## 3. Übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung; bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet sowie dessen baulich genutztes Umfeld sind in dem Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold entsprechend als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzung des Plangebietes ist also bezüglich der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet aus dem FNP entwickelt. Die Festsetzung von Sondergebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet lässt sich aus der Darstellung gemischte Baufläche nicht entwickeln.

Aus diesem Grund soll der FNP mit der Zielrichtung “Sonderbaufläche-Lebensmitteleinzelhandel- bzw. „Gewerbliche Baufläche“ anstelle von „Gemischter Baufläche“geändert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / H 3.2 „Heeperholz" befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Heepen-Süd Nr. 3. Der Bebauungsplan Heepen-Süd Nr. 3 setzt für den betreffenden Bereich des Plangebietes - „Heeper Holz " - „Reines Wohngebiet" und Mischgebiet“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

### 3.2 Landschaftsplan

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

## 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 4.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnnutzungen, die westlich und östlich des „Geltungsbereiches" durch Reihenhausbauweise und Einzelhausbebauung charakterisiert sind. Südlich des Plangebietes bestehen landwirtschaftlich geprägte Flächen, die noch nicht einer Bebauung zugeführt wurden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Grundschule Heeperholz.

### 4.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil charakterisiert durch eine Wohnbebauung, die sich sehr heterogen darstellt. Im Nordwesten Reihenhäuser, im Nordosten Geschoßwohnungsbau mit zwei bis drei Geschossen und westlich durch ein achtgeschossiges Solitärgebäude. Der äußerste Westen des Geltungsbereiches ist durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Im Südosten des Geltungsbereiches liegt ein Busunternehmen vor. Westlich hieran angrenzend ist eine große „Gewerbezeile“ vorhanden, die von einem Nahversorgungsmarkt geprägt wird. Diese Nutzung wird flankiert von Lagernutzung, Großhandel und Tiefkühleinzelhandel.

## 5. Planung

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Das Konzept, dass dieser Planung zugrunde liegt, stellt auf die vorhandenen Nutzungen ab, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Dies gilt zum einen für die vorhandenen Wohnnutzungen zum anderen aber auch für den Nahversorgungsmarkt und die anderen gewerblichen Nutzungen, die in dieser Gemengelage planungsrechtliche Sicherheit bekommen sollen. Diese Zielrichtung lässt die Ausbildung von Varianten nicht zu. Die städtebauliche Planung entwickelt dementsprechend für die vorhandenen Wohnnutzungen im Norden und im äußersten Westen ein Allgemeines Wohngebiet und für den Nahversorgungsmarkt einschließlich Tiefkühleinzelhandel aber auch den Lagerbetrieb und Großhandelsbetrieb ein Sondergebiet. Das Busunternehmen wird entsprechend seiner stärker gewerblichen Ausprägung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die vom Projekt-/Vorhabenträger angestrebten Flächengrößen sind notwendig um auch in der Zukunft den Nahversorgungsmarkt an diesem Standort betreiben zu können.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Versorgungsstrukturen im Stadtteil Heepen wurde vom Büro Junker und Kruse in Dortmund eine Untersuchung zur „Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung im Bielefelder Stadtteil Heepen“ (Dortmund Mai 2006) erarbeitet. Das Gutachten kommt in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. III/H 3.2 "Heeperholz" und den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel am Heeperholz im Ergebnis zu folgenden Aussagen und Ergebnissen:

*Der vorhandene Lebensmittelmarkt nimmt eine wichtige Bedeutung für die (auch fußläufige) Nahversorgung im südlichen Stadtteil Heepens ein* (S. 13). *Die Betriebsgrößen der heute vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Heepen bewegen sich an der unteren Grenze der heute üblichen Größen* (S. 15). *Der Lebensmittelvollsortimenter gewährleistet die wohnungsnahe Grundversorgung im südlichen Stadtteil Heepens* (S. 17). *Er weist eine nahezu idealtypische Nahversorgungsfunktion auf* (S. 24). *Somit ist festzuhalten, dass sich unter Berücksichtigung der geplanten Wohneinheiten im Bereich „Markengründe“ sowie der im Rahmen der Analyse ermittelten, rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes (und somit langfristige Sicherung als Nahversorgungsstandort) am Heeperholz auf maximal 1400 m² Gesamtverkaufsfläche als absatzwirtschaftlich tragfähig und städtebaulich verträglich darstellt* (S. 26). Bei der Abwägung verschiedener Varianten im Rahmen der Aspekte Stärkung des Ortskerns Heepen und Aufwertung als zukünftiges Stadtbezirkszentrum wird zum Ausdruck gebracht, *dass die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters im Standortbereich Heeperholz auf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1400 m² zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur im südlichen Stadtteil Heepens dient und aus gutachterlicher Sicht befürwortet wird. Weitere Handelsansiedlungen am Standort sind auszuschließen* (S. 31).

Diese Aussagen sind in die Konzeption des Bebauungsplans eingeflossen und wurden im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt. Die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Verkaufsfläche ist somit gewährleistet.

Im Gutachten wurden aus der Analyse der Angebotes- und Nachfragesituation weitere Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtteil Heepen abgeleitet:

- *Die Grund- und Nahversorgungsstruktur in Heepen stellt sich aus quantitativer, räumlicher und struktureller Sicht als nahezu ausgewogen dar. Es lässt sich insgesamt ein ausgewogener Betriebsformenmix feststellen. Neben kleinflächigen Anbietern sind auch andere, übliche Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels vorhanden*

*(Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk).*

- *In Heepen ergeben sich derzeit keine signifikanten Versorgungsdefizite im Lebensmittelsektor. Entwicklungsspielräume (500 - 800 $m^2$ Verkaufsfläche) sind zur Sicherung der bestehenden Grundversorgungsstruktur einzusetzen und nicht zur Öffnung neuer Standorte.*

- *Die künftigen Entwicklungsperspektiven des Ortskerns Heepen sind in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen. Grundsätzlich sind zwei Entwicklungsperspektiven möglich, wobei die zweite auf der ersten aufbaut:*

  1. *Ortskern Heepen als Grund- und Nahversorgungszentrum*

  2. *Stärkung / Ausbau des Ortskerns Heepen und Aufwertung als zukünftiges Stadtbezirkszentrum*

     - *Für die Stufe 1 bedeutet dies jedoch, dass aus gutachterlicher Sicht keine neuen Standorte in Heepen mit Lebensmittelmärkten geöffnet werden sollten (bzw. müssten). Vielmehr sollte die Sicherung bestehender Standorte und Strukturen im Vordergrund stehen.*

     - *Mit Blick auf weitergehende Langfristperspektive - Ausbau des Ortskerns zu einem übergeordneten Zentrum (Stadtbezirkszentrum) ergibt sich eine quantitativer Entwicklungsspielraum von bis zu knapp 3.000 $m^2$ Verkaufsfläche in zentrenprägenden Sortimenten. Aufgrund mangelnder räumliche Perspektiven innerhalb des heutigen Ortskerns bietet sich der Standortbereich Hassebrock (zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße) als Ergänzungsfläche für den bestehenden, gewachsenen Ortskern an.*

     - *Zur Absicherung dieser Langfristperspektive sind jedoch weitere flankierende Maßnahmen wie z.B. die Vermeidung weiterer Konkurrenzstandorte und -Situationen an dezentralen Standorten im Auswirkungsbereich des zukünftigen Stadtbezirkszentrums Heepen erforderlich.*

## 5.2 planungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist für den Bereich der bestehenden Einzelhandelsnutzungen sowie der Lager und Großhandelsnutzungen die Festsetzung als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Hierdurch soll die Nahversorgungsstruktur festgeschrieben werden und entsprechende Entwicklungsperspektiven erhalten. Diese Ausweisung steht mit den Zielen der Stadt Bielefeld für diesen Bereich im Einklang.

Der Bereich östlich der bestehenden Einzelhandelsnutzung mit ihren unterschiedlichen gewerblichen Ausprägungen wird dementsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt. Um ein verträgliches Nebeneinander mit den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen sicherzustellen wird das Gewerbegebiet aber gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Als Ausnahme werden Busunternehmen bzw. Busreiseunternehmen zugelassen. Hiermit soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden. Da es sich um eine gewachsene Gemengelage handelt, sind die (Vor-)belastungen zumutbar. Einzelhandelsnutzungen sollen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen angrenzenden Wohngebiete werden entsprechend ihren Strukturen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das WA soll dabei in Nachbarschaft zum festgesetzten Sondergebiet auch die Zulassung von z.B. freiberuflichen Nutzungen, wie Ärzte oder andere Dienstleister ermöglichen. Im nördlich gelegenen WA werden, um in dieses

Gebiet keinen zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr hineinzuziehen, alle Nutzungen ausgeschlossen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen könnten. Hierzu zählen insbesondere auch Einzelhandelsbetriebe.

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend den unterschiedlichen Baugebieten differenziert festgesetzt. Es stellt aber immer auf den vorhandenen baulichen Bestand ab, der damit weitestgehend festgeschrieben wird. Die Zahl der Vollgeschosse variiert in den Wohngebieten zwischen VG = II und VG = VIII (vorhandenes Hochhaus). Im Bereich des festgesetzten Sondergebiets und des Gewerbegebiets wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet und an deren Stelle die max. Gebäudehöhe festgesetzt. Da gerade Einzelhandels- und Gewerbegebäude (wie hier auch im Bestand) große Geschoßhöhen aufweisen, gehen Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse meist ins Leere. Um die städtebaulich wichtige Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern werden zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse auch die Trauf- und Firsthöhen entsprechend der zulässigen Geschosszahl geregelt.

Die Bauweise wird in den Wohngebieten entsprechend dem Bestand entweder als geschlossene oder offene Bauweise geregelt. Im Sondergebiet und Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie ist definiert wie die offene Bauweise, aber es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge zulässig. Auch diese Festsetzung zielt auf die besonderen Anforderungen der Nutzungen in diesen Baugebieten ab.

## 5.3 Auswirkungen der Planung

### 5.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Im Plangebiet befindet sich die im Altstandortverzeichnis unter der Nummer AS 099 aufgeführte Betriebsfläche. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Betriebstankstelle. Diese Anlage wurde 1997 rückgebaut und der Standort unter gutachterlicher Begleitung saniert. Gefährdungen gehen von diesem Standort nicht aus, so dass eine Kennzeichnungspflicht entfällt. Weitere Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind in dem Plangebiet und seinem Umfeld nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die Bodenversiegelung wird in dem bereits baulich genutzten Bereich auf das not wendige Maß, d.h. letztlich auf den vorhandenen Bestand bzw. die im Bebauungsplan Heepen-Süd Nr. 3 vorhandenen beschränkt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Die Verdichtung des Bodens wird auf den baulich notwendigen Umfang beschränkt werden. Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Zieles der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Bestandes auf einer bereits baulich genutzten Fläche ohne Belang für die Planung.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben (s. Pkt. 5.3.6 Altlasten).

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Natürliche oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen. Auf die vorhandene und geplante Entwässerungskanalisation wird zurückgegriffen. Für das Plangebiet liegt eine vor dem 01.01.1996 genehmigte Kanalnetzplanung für die Niederschlagswasserbeseitigung vor.

### 5.3.2 Belange des Immissionsschutzes/des Klimas

In der Nähe des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine emittierenden Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände von der vorhandenen Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

5.3.2.1 Schallimmissionen

5.3.2.1.1 Umweltzustand: Vorbelastung durch Lärm

5.3.2.1.1.1 Straßenverkehrslärm

Lt. Schallimmissionsplan Stadt Bielefeld (Bezugsjahr 1999) erreichen die Immissionspegel . entlang der Straße Heeperholz (1. BR) ≥ 60 - ≤ 65 dB(A) tags und ≥ 50 - ≤ 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA 55/45 dB(A) tags/nachts werden deutlich überschritten, die Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung ≥ 65 dB(A) tags erreicht. Die Lärmeinwirkungen sind insgesamt umwelterheblich. Der Wohnbestand (1. BR) ist damit konfliktreich vorbelastet.

Im rückwärtigen Bereich entlang der Straße Heeperholz (ab 2. BR) erreichen die Immissionspegel aufgrund der vorgelagerten abschirmenden Baukörper sowie der größeren Distanz zur Straße ≥ 50 - ≤ 55 dB(A) tags und ≥ 40 - ≤ 45 dB(A) nachts. Entlang der Fontanestraße und der Straße Vahlkamp (ab 1.BR) ist das Lärmbelastungsniveau aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wohngebietstypisch. Da die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA 55/45 dB(A) insgesamt in v.g. Bereichen eingehalten werden, ist die Lärmvorbelastung insgesamt nicht umwelterheblich.

5.3.2.1.1.2 Gewerbelärm

Die gewerbliche Vorbelastung wird durch den bestehenden Einzelhandel sowie das Busunternehmen innerhalb des Plangebietes geprägt. Der Schallimmissionsplan Gewerbe (Bezugsjahr 1994) erfasst das Plangebiet nicht.

Lt. Einschätzung des STAFUA Bielefeld werden im nördlich des Busunternehmens gelegenen Wohngebiet die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (IRW) für ein WA 55/45 dB(A) tags/nachts unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß TA-Lärm (vgl. hier 6.7) eingehalten.

Da die Hauptanlieferungen für den Einzelhandel von Süden über die Straße Heeperholz und zwei zusätzliche Frühanlieferungen zwischen 6 und 8 Uhr über eine Zufahrt im Westen erfolgen, ist voraussichtlich von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA-Lärm für ein WA 55/45 dB(A) tags/nachts im westlich angrenzenden Wohngebiet auszugehen.

Unter Ansatz eines typischen Schallleistungspegels für Parkplätze an Einkaufsmärkten (bis 5.000 $m^2$ Flächengröße) werden in einer Entfernung von rd. 50 m zum nächstgelegenen Immissionsort im westlich angrenzenden WA und unter Beachtung der Abschirmung durch den westlich zwischengelagerten Gebäudevorsprung des Einzelhandelsbetriebes die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für WA 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten. Umwelterhebliche Lärmeinwirkungen durch anlagenbezogenen Verkehr liegen nicht vor.

5.3.2.1.2 Umweltprognose: Belastungsentwicklung durch Lärm

5.3.2.1.2.1 Straßenverkehrslärm

Aufgrund der zukünftig unveränderten Verkehrsbelastung entlang der Straße Heeperholz sind keine Mehrbelastungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Das Planvorhaben selbst löst keine nennenswerte Erhöhung durch anliegerbezogenen Verkehr entlang der Fontanestraße und der Straße Vahlkamp aus. Umwelterhebliche Lärmeinwirkungen sind insgesamt nicht zu prognostizieren.

5.3.2.1.2.2 Gewerbelärm

Eine bauliche Ausdehnung des Einzelhandels ist aufgrund der begrenzten Flächen nicht vorgesehen. Es handelt sich lediglich um eine Erweiterung innerhalb des Gebäudes Heeperholz Nr. 49. Die hierdurch zukünftig zu erwartenden Mehranlieferungen über die seitliche Zufahrt im Westen werden voraussichtlich keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA-Lärm im angrenzenden Wohngebiet (WA) verursachen.

Auf der Grundlage eines charakteristischen Schallleistungspegels für Busse ist von einer Überschreitung der IRW gemäß TA-Lärm für WA 55/40 dB(A) tags/nachts an den nächstgelegenen Immissionsorten im nördlich bestehenden WA nicht auszugehen. Auch lt. Auskunft des STAFUA Bielefeld ist für ein WA die Einhaltung v.g. Immissionsrichtwerte (IRW) sichergestellt (s.o.).

5.2 Planungskonsequenzen: weitergehende Untersuchung, textliche Festsetzungen zum Lärmschutz.

Eine weitergehende <u>schalltechnische Untersuchung</u> zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen seitens des Busunternehmens im WA einschl. der Prüfung von Maßnahmen zum aktiven Schallschutz wird nicht erforderlich.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung entlang der Straße Heeperholz wird für die bestehende Wohnbebauung (1. BR) nachstehende <u>textliche Festsetzung</u> in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Das bestehende Wohngebäude (Umbau und Nutzungsänderung) Heeperholz Nr. 41 im WA ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.“*

5.3.2.2 Stadtklima

Beim Geltungsbereich dürfte es sich, schon wegen der heute bereits vollständigen Bebauung um eine Fläche mit geringem Einfluss auf die Tagesgänge von Temperatur und Feuchte sowie die lokalen Windsysteme handeln. Lt. Klimaanalyse Stadt Bielefeld (2000, 2007) befindet sich das Plangebiet in einer Zone geringer Klimaempfindlichkeit und ist als Stadtrand-Klimatop zu bewerten. Stadtklimatische Besonderheiten wie Kaltluft-/Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete bestehen nicht.

Das Planungsvorhaben verursacht weder einen Verlust klimaempfindlicher Flächen noch eine weitergehende Beeinträchtigung von Lufttemperatur, -feuchte und Windfeld und damit des Mikroklimas.

### 5.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit dem Plangebiet liegt eine Fläche vor, die bereits vollständig durch Überbauung und Stellplatzflächen versiegelt ist. Die planungsrechtlichen und für die Bilanzierung des

potenziellen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt maßgeblichen Festsetzungen lassen keine neuen oder zusätzlichen Versiegelungen oder Eingriffe zu. Der Zustand von Natur und Landschaft im Geltungsbereich wird entspr. den Anforderungen des BnatSchG objektiv im Umweltbericht dargestellt und potentielle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgezeigt. Der vorhandene wertvolle Gehölzbestand auf den privaten Grundstücksflächen nördlich der vorhandenen Einzelhandelsnutzung wird durch diese Planung nicht berührt oder in seinem Bestand beeinträchtigt. Von weitergehenden Pflanzfestsetzungen insbesondere eine Begrünung der Stellplatzflächen wird abgesehen, da diese bereits vollständig vorhanden sind.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan Nr. III / H 3.2 „Heeperholz" im Zusammenhang nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### 5.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand zurzeit keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

### 5.3.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

Aus dem Plangebiet ergibt sich, da es bereits vollständig bebaut ist, kein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesplätzen. Langfristig wird sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern.

Das Plangebiet führt für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Heepens bzw. des Grundschulbezirkes zu keinen Veränderungen. Es bestehen ebenfalls keine Auswirkungen auf die Gesamt-Schulentwicklungsplanung in dem Stadtteil Heepen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger bereits heute zu 100%, da der Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist. Das jeweilige Leitungsnetz muss nicht ergänzt werden. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze sind nach heutigem Kenntnisstand ausreichend. Die Entwässerung erfolgt innerhalb der vorhandenen Kanalisation.

Nach § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz des Wassers. Durch § 51 a Landeswassergesetz ist eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer festgeschrieben (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung). Damit soll gewährleistet werden, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung bzw. zur Versickerung, Verrieselung, ortsnahen Einleitung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Das Plangebiet ist an die vorhandene städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Es werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur erwartet.

### 5.3.6 Kampfmittelbeseitigung

Die Auswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat ergeben, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine, derzeit nicht erkennbare, Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es ist von daher erforderlich für einen genau bezeichneten Bereich im Zentrum des Plangebietes eine systematische Messwertaufnahme der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Bauvorhaben in diesem Bereich sind deshalb rechtzeitig vor Baubeginn einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

## 6. Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Der Projekt-/ Vorhabenträger, die

Gustav Bokermann Projektierungs- und Immobiliengesellschaft mbH

Kurzestr. 4 - 6

33613 Bielefeld,

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.
Durch den Bebauungsplan werden keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da an den bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen nichts geändert wird.

Bielefeld, im Oktober 2007