Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Erstaufstellung:

Bebauungsplan Nr. III/A 14
Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung
Planungsstand: Vorentwurf August 2013

Verfasser: Interkomm GmbH, Herford, und Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

Gliederung:

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 und Planverfahren

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung, Standortentscheidung und Flächennutzungsplan
3.2 Bisheriges Planungsrecht
3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
3.4 Gewässerschutz
3.5 Wald
3.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
3.7 Landwirtschaft
3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungs-relevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB
5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
5.5 Immissionsschutz
5.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

6. Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

7. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

8. Flächenbilanz

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 und Planverfahren

Die Städte Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford entwickeln gemeinsam das **interkommunale Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe („GewerbePark OWL“)** und haben im Jahr 2001 die **Interkomm Interkommunales Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe GmbH** gegründet. Die Interkomm GmbH soll nachfragegerechtes, attraktives und gut erschlossenes Bauland für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitstellen, um die Wirtschaftskraft der Region und das Arbeitsplatzangebot zu stärken und auszubauen. Diese kommunale Gesellschaft hat federführend die Gebietsentwicklung des „GewerbeParks OWL“ einschließlich Grunderwerb und Vermarktung übernommen. Alle Arbeiten erfolgen in enger Abstimmung mit Politik und Stadtverwaltungen und mit Unterstützung der WEGE Bielefeld und der Wirtschaftsförderung Herford. Die Bauleitplanung für die einzelnen Bauabschnitte obliegt weiterhin den beteiligten Kommunen als Trägern der Planungshoheit. Die Interkomm GmbH als Entwicklungsträgerin begleitet diese Planverfahren und Entscheidungen.

Der Gewerbepark OWL wird in mehreren Bauabschnitten im Umfeld der Autobahn A 2 an der Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe entwickelt. Die zu Grunde liegende Rahmenplanung aus den Jahren 1998-2000 umfasst westlich der A 2 umfangreiche Flächen beidseits der Ostwestfalenstraße (L 712n) in den Bereichen Auf der Helle und Vinner Straße, östlich der A 2 wird der Bereich Maikamp-Süd überplant. Als Zielhorizont werden aus heutiger Sicht langfristig an diesen drei Standorten insgesamt bis zu rund 120 ha Netto-Gewerbe- und Industrieflächen angestrebt. Das Gesamtkonzept ist bereits frühzeitig mit der Bezirksregierung Detmold und mit wichtigen Fachbehörden abgestimmt worden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass angesichts der bisherigen Entwicklung des „GewerbeParks OWL“ sowie aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Ostwestfalen-Lippe auch in den nächsten Jahren eine weitere positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft zu erwarten ist. Benötigt werden mittel- bis langfristig insbesondere **größere zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen**, die möglichst gut erschlossen sein müssen, die eine intensive gewerblich-industrielle Nutzung mit entsprechender Logistik zulassen und die einen ausreichenden langfristigen Entwicklungsspielraum bieten.

In den politischen Gremien der Stadt Bielefeld ist wiederholt erörtert worden, dass insbesondere größere Gewerbegrundstücke ab 2 bis 3 ha und Grundstücke, die sich auch für die Ansiedlung von Industriebetrieben (Stichwort Nachtbetrieb und Schallemissionen) eignen, kaum verfügbar sind und nur mit erheblichem Aufwand entwickelt werden können. Verwiesen wird zu diesen Fragestellungen z.B. auf die Informationsvorlage der Verwaltung im März 2011 zu den Bauland- und Siedlungsreserven im Flächennutzungsplan (Drucksachen-Nr. 2236/2009-2014).

In diesen Diskussionen ist deutlich geworden, dass die angestrebten Gewerbe- und Industrieflächen des Standorts „GewerbePark OWL“ für die Stadt Bielefeld ebenso wie für die Städte Herford und Bad Salzuflen das mit Abstand wichtigste wirtschaftliche Entwicklungspotenzial darstellen. Die dort aufgrund der Gesamtentwicklung möglichen Synergieeffekte, die Anknüpfung an die jeweiligen wirtschaftlichen Stärken der Kommunen und die hervorragende Anbindung an die überörtliche Hauptverkehrsachse A 2 schaffen sehr gute Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung.

Im Norden der Ostwestfalenstraße sind im Bereich Röntgenstraße in den letzten Jahren bereits rund 16 ha entwickelt und vermarktet worden. Grundlage waren die Bebauungsplanverfahren Nr. 6.61 und Nr. 6.62 „Auf der Helle“ bzw. „Auf der Helle II“ der Stadt Herford sowie Nr. 0721 „Gewerbegebiet Vinnerholz“ der Stadt Bad Salzuflen. Nach der weitgehen-

den Vermarktung der Flächen an der Röntgenstraße werden nunmehr die weiteren Bauabschnitte auf Grundlage der Rahmenplanung konkretisiert.

Auf Bielefelder Stadtgebiet hat die Interkomm GmbH in den letzten Monaten intensive Grundstücksverhandlungen geführt. Im Ergebnis können im Bereich zwischen Vinner Straße (K 6) im Norden und der Straße Wolfsheide im Süden rund 20 ha Bauland mobilisiert werden. Die ganz überwiegenden Flächen des Plangebiets können durch die Interkomm GmbH erworben werden, so dass an dieser Stelle eine schnelle Umsetzung der Planungsziele und die kurzfristige Schaffung dringend benötigter baureifer Gewerbe- und Industriegrundstücke möglich ist.

Die Sicherung und Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes in der Region ist ein weiteres ganz besonderes Ziel der beteiligten Kommunen. Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld (heute Regionalplan), wurde im Jahr 2004 für die GIB-Entwicklung im Planungshorizont eine Flächenkennziffer von 250 m² oder 300 m² Gewerbefläche je Beschäftigtem für die Stadt Bielefeld bzw. für die Städte Herford, Detmold etc. zugrunde gelegt (siehe dort, Kapitel B.I.4). Hieraus ergeben sich je Hektar Brutto-Bauland 30 bis 40 Beschäftigte, wobei je nach Branche und Betriebsgrößen natürlich erhebliche Schwankungen bestehen. Bei allen Unsicherheiten einer Angebotsplanung über die anzusiedelnden Betriebe ist danach umgerechnet auf das vorliegende Plangebiet und unter Berücksichtigung der Lage zunächst von bis zu etwa 600 Beschäftigten auszugehen.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden Flächen gemäß den dargelegten Zielsetzungen zu entwickeln. Der vorgeschlagene Geltungsbereich ergibt sich aus dem heutigen Stand der Gespräche mit den Eigentümern und umfasst mit einem Geltungsbereich von gut 20 ha die kurz- bis mittelfristig mobilisierbaren Bauflächen. Durch Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ soll somit die bedarfsgerechte Entwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet vorbereitet werden. Die für die Realisierung des Vorhabens erforderliche Bauleitplanung beinhaltet darüber hinaus die **Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Bielefeld. Die Planverfahren werden im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

Ein erstes Plankonzept für den Bebauungsplan Nr. III/A 14 ist als Voraussetzung für die weitere Abstimmung vorgelegt worden. Derzeit wird ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, auf dessen Grundlage eine Gliederung des Plangebiets in Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO erfolgen kann. Grundlagenarbeiten für die Umweltprüfung gemäß BauGB sind ebenfalls bereits eingeleitet worden. Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und weiterer Fachgutachten sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen.

Auf Grundlage dieser Vorentwurfsplanungen sollen für den Bebauungsplan Nr. III/A 14 und für die zugehörige 232. FNP-Änderung **die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB** durchgeführt werden, um die weiteren Abwägungsmaterialien zu sammeln. Das vorliegende erste Bebauungsplan-Konzept ist insofern ausdrücklich als Vorentwurf zu verstehen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind ebenso wie Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Eingrünung etc. im Laufe des Planverfahrens zu konkretisieren.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Heepen nahe der Anschlussstelle der Autobahn A 2 „Ostwestfalen-Lippe“ und an der Grenze zur Stadt Herford. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ umfasst rund 20 ha und wird wie folgt begrenzt, wobei in den Randbereichen einzelne Flurstücke, die nicht für das Planvorhaben zur Verfügung stehen, jeweils ausgenommen sind:

- Im Norden durch die Vinner Straße (Kreisstraße K 6),
- im Osten, Südosten und Süden durch den Weg Kreuzbusch,
- im Süden teilweise durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Streubebauung an der Straße Wolfsheide,
- im Westen durch die Straße Hellfeld, wobei im Südwesten jeweils eine Flurstückstiefe jenseits der Straßen Hellfeld und Wolfsheide einbezogen wird.

Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung, Standortentscheidung und Flächennutzungsplan

Der „GewerbePark OWL“ wird wie dargelegt in mehreren Bauabschnitten im Umfeld der Autobahn A 2 an der Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe entwickelt. Die Bauabschnitte liegen jeweils in den hier angrenzenden Stadtgebieten der beteiligten Kommunen Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford. Das Gesamtkonzept für den „GewerbePark OWL“ ist frühzeitig mit der Bezirksregierung Detmold abgestimmt worden.

Die langfristig vorgesehenen Bauabschnitte sind entsprechend bereits überwiegend in dem seit dem Jahr 2004 wirksamen **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld**, als *Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) dargestellt worden. Der vorliegende Bauabschnitt „Hellfeld“ liegt mit den vorläufigen Plangebietsgrenzen insgesamt in dem auf Bielefelder Stadtgebiet dargestellten GIB. Im Osten Richtung A 2 und im Norden Richtung Ostwestfalenstraße (L 712n) schließen weitere GIB-Flächen an. Im Südwesten wurde auch die angrenzende Streubebauung mit teilweise gewerblichen Nutzungen in die GIB-Darstellung einbezogen.

Auf Grundlage der vorbereitenden Rahmenplanungen und der regionalplanerischen Entscheidungen für den „GewerbePark OWL“ ist somit auch grundsätzlich die **Standortfrage** geklärt worden. Die zeitliche Abfolge der einzelnen Bauabschnitte des Gewerbeparks richtet sich nach der Verfügbarkeit und nach Erschließungsmöglichkeiten etc..

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind die Bauflächen bisher als *landwirtschaftliche Flächen* dargestellt. Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele wird somit auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die **232. FNP-Änderung Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“** wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 durchgeführt. Die überwiegende Fläche des Plangebietes soll künftig als *gewerbliche Baufläche* dargestellt werden.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB**. Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen liegen im Plangebiet bisher nicht vor.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird i.W. intensiv als Ackerfläche genutzt. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Streubebauung mit Hausgärten und kleinere Gewerbenutzungen im Außenbereich. Im Norden liegt eine Parzelle, die offenbar als Gartenland genutzt wurde und umfangreichen (i.W. aber jüngeren) Gehölzaufwuchs umfasst. Naturschutzfachlich liegt im Plangebiet insgesamt keine besonders hohe Wertigkeit vor.

Das Plangebiet wird derzeit von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost der Stadt Bielefeld erfasst. Die Flächen im Plangebiet sind insgesamt Teil des Landschaftsschutzgebietes „Ravensberger Hügelland“. Das Landschaftsschutzgebiet dient insbesondere der Erhaltung und Wiederherstellung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes mit gewässerführenden Talsystemen, Grünlandwirtschaft in Niederungsbereichen, Wäldern und anderen Landschaftselementen. Zusammenhängende, wenig bebaute Landschaftsräume sollen erhalten und die Freiräume u.a. zur Feierabend- und Wochenenderholung gesichert werden. Für die Straße Hellfeld, unmittelbar am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist im Landschaftsplan das Ziel einer einreihigen Heckenpflanzung formuliert. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden als solche in den wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost. Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW (LG) treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der Bauleitplanung nicht widersprochen hat. Die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes soll somit gemäß § 16 LG auf die Grenze entsprechend der Gewerbegebietsplanung zurückgenommen werden.

Weder im Plangebiet selbst noch in seinem Umfeld befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Auch befinden sich im Plangebiet und seinem Umfeld keine **Naturschutzgebiete**, noch sind dort **geschützte Landschaftsbestandteile** bekannt. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Südöstlich der Straße Kreuzbusch werden Feldgehölze zwischen Altenhagen und Milse unter der Kennung BK-3917-615 im **Biotopkataster NRW** geführt[1]. Hierbei handelt es sich um kleine Feldgehölze mit schmalen Muldentälchen und kurzstreckig naturnahem Bachlauf. Innerhalb der intensiv ackerbaulich genutzten Landschaft ist das Gebiet ein wichtiger Refugialraum für Arten der Wälder und Feuchtgebiete. Ziel für das Biotop mit lokaler Bedeutung ist seine Erhaltung und Optimierung. Die Flächen sind zudem gleichzeitig als **Verbundflächen** der Seitenbäche und Seitentälchen der Windwehe im Herforder Hügelland im Biotopkataster geführt (VB-DT-3917-006).

[1] Internetseite des Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/start

Nordöstlich und östlich des Plangebiets, abgesetzt durch die Autobahn, sind die Flächen großräumig als Teil des **Naturparks** Teutoburger Wald/Eggegebirge geführt. Die Wege im Plangebiet besitzen aufgrund der Nähe zur Autobahn und der Riegelwirkung der L 712n im Norden jedoch nur eine begrenzte Bedeutung für die **Naherholung** der Bevölkerung.

Die naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Fragestellungen werden in dem aufzustellenden **Umweltbericht** zur Bauleitplanung mit Artenschutzprüfung untersucht, die Ergebnisse fließen in die weitere Planung und Abwägung ein.

3.4 Gewässerschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich des Plangebietes verläuft der Wolfsbach als teilweise verrohrtes Gewässer. Der unmittelbar im Südosten an das Plangebiet grenzende Zulauf des Vogelbachs ist ebenfalls teilweise verrohrt. Im Südwesten grenzt die Grünfläche für die **geplante Regenwasserrückhaltung** an den Wolfsbach an. Der Überlauf von unverschmutztem Regenwasser aus der Rückhaltung erfolgt gedrosselt auf den natürlichen Landabfluss bzw. auf das nach Abstimmung der wasserwirtschaftlichen Planungen zulässige Maß durch Einleitung in den Wolfsbach als örtlicher Vorflut. Die erforderlichen gewässertechnischen Maßnahmen (u.a. im Hinblick auf den Trennerlass NRW) werden im Zuge des Planverfahrens ermittelt und abgestimmt.

Plangebiet und nahes Umfeld liegen nicht in einem **Überschwemmungsgebiet.** Teilweise sind die Flächen angrenzend an den Vogelbach in ca. 200 Meter Entfernung südlich der Gebietsgrenze als natürliches Überschwemmungsgebiet im Kataster der Stadt geführt[2]. Das Gebiet befindet sich auch nicht in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

3.5 Wald

Im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet selbst sind gemäß FNP keine Waldbestände vorhanden. Im Südosten grenzt ein kleines Wäldchen (Feldgehölz gemäß Biotopkataster, siehe oben) an das Plangebiet an. Im Verfahren ist zu klären, ob die Gehölzbestände der Gartenanlage im Norden heute ggf. die Waldeigenschaft erfüllen.

3.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

a) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**[3] stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets Pseudogley bzw. Parabraunerde-Pseudogley-Böden an (S3). Diese schluffigen Lehmböden sind nach ihrer Entwässerung bearbeitungsfähig und weisen einen entsprechenden Ertrag auf. Die Sorptionsfähigkeit der Böden ist mittel bis hoch, die Wasserdurchlässigkeit demgegenüber nur gering bis mittel. Eine mittlere Staunässe reicht bis in den Oberboden. Das Grundwasser steht laut Bodenkarte mehr als 20 Dezimeter unter Flur.

Im Osten des Plangebietes stehen Parabraunerden, z.T. Pseudogley-Parabraunerden an (L32). Diese tiefgründigen schluffigen Lehmböden sind z.T. tiefreichend humos und ertragreich. Die Bearbeitbarkeit ist nur nach starken Niederschlägen erschwert. Die Böden haben

---

[2] Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld: http://www.bielefeld01.de/geodaten/welcome.php?art=wasser

[3] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Die Sorptionsfähigkeit ist hoch. Stellenweise kann sich schwache Staunässe im Unterboden bilden. Das Grundwasser steht laut Bodenkarte auch hier mehr als 20 Dezimeter unter Flur.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[4] treffen auf diese Böden zu. Sie sind teilweise aufgrund ihrer **Fruchtbarkeit** als **schützenswert** kartiert worden (Stufe 2 für den überwiegenden Teil des Plangebiets mit Pseudogleyböden bzw. Stufe 3 für die Parabraunerden). Neben ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft und der Funktion als bevorzugter Lebensraum für Pflanzen übernehmen diese Böden eine Regelungs- und Pufferfunktion in Bezug auf Nähr- und Schadstoffe. Die Böden sind allerdings aufgrund der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet teilweise überformt und können ihre sonstigen schützenswerten Funktionen nur noch bedingt wahrnehmen. Die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft sind im Zuge der weiteren Entscheidungen über den Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen.

b) Altlasten

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

c) Kampfmittelvorkommen

Konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen bisher nicht vor. Im Planverfahren wird der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg beteiligt und um Überprüfung dort vorhandener Luftbilder etc. gebeten. Kampfmittelfunde können grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden, Tiefbauarbeiten sind daher insgesamt mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

3.7 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird weitgehend **intensiv landwirtschaftlich** genutzt (Ackernutzung). In Betrieb befindliche Hofanlagen werden nicht überplant. Die Nutzflächen werden von außerhalb des Plangebietes liegenden Betrieben als Eigentums- oder Pachtflächen bewirtschaftet. Im Norden der Vinner Straße liegt ein Betrieb mit **Tierhaltung** (Mastschweine), der gutachterlich betrachtet wird und im Planverfahren zu berücksichtigen ist.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Gebäude im Plangebiet oder in der Nachbarschaft unterliegen nicht dem **Denkmalschutz**. Im Plangebiet sind bisher auch keine **Bodendenkmale** bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW).

---

[4] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet „Hellfeld“ liegt im Nordosten des Stadtbezirks Heepen im Außenbereich und schließt fast an die Trasse der Autobahn A 2 im Osten (rund 250-500 m Abstand) und an die Ostwestfalenstraße L 712n im Norden (rund 150-230 m Abstand) an.

Das Gebiet wird ganz überwiegend und i.W. intensiv als Ackerfläche genutzt und steigt von Westen im Bereich Hellfeld mit rund 101/102 m ü.NN nach Osten Richtung Autobahn auf rund 112/114 m ü.NN im Bereich der Straße Kreuzbusch an. Die Nutzflächen sind weitgehend ausgeräumt. Als einzige größere gliedernde Struktur liegt im Norden an der Vinner Straße eine rund 0,75 ha große Parzelle, die offenbar als Gartenland im Außenbereich genutzt wurde und intensiv eingegrünt ist. Im Südosten schließt unterhalb der Straße Kreuzbusch ein kleines Wäldchen an.

Im Plangebiet selbst befinden sich 2 Wohnhäuser (Streubebauung) mit Hausgärten, die jedoch von der Interkomm GmbH erworben und daher überplant werden können. Angrenzend an das Plangebiet liegt im Norden der Vinner Straße sowie im Südosten und Südwesten des Plangebiets an den kleinen Straßen im Außenbereich weitere Streubebauung (i.W. ein- bis zweigeschossige kleinere Gebäude). Im Südwesten an der Straße Wolfsheide besteht zudem noch ein Gewerbebetrieb (Lichtwerbung). Im Norden der Vinner Straße befinden sich neben der Streubebauung ein weiterer Gewerbebetrieb (heute Baumaschinen/Landtechnik, offenbar zwischenzeitlich aufgegebener Altstandort mit teilweiser Folgenutzung), eine Hofanlage mit Tierhaltung (Schweinemast) und eine Gaststätte.

Die Streubebauung nimmt im weiteren Umfeld in Richtung Südwesten zu. Westlich der Altenhagener Straße und südlich des den Landschaftsraum gliedernden Tälchens des Vogelbachs liegen die Siedlungsbereiche Altenhagen, die teilweise durch Bebauungspläne und Satzungen überplant worden sind.

Südwestlich des Plangebiets verläuft eine 380 kV-Hochspannungsleitung, das Landschaftsbild ist entsprechend vorbelastet.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Übergeordnete **Planungsziele** der vorliegenden Bauleitplanung sind gemäß Kapitel 1 die bedarfsgerechte Entwicklung als großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung und der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Region sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Bauflächen müssen sehr gut erschlossen sein und ein überdurchschnittliches Maß an zulässigen Emissionen sowie einen ausreichenden Entwicklungsspielraum bieten. Kleinere Baugrundstücke, die als *Gewerbegebiet GE* oder als *eingeschränktes Gewerbegebiet GEN* gemäß § 8 BauNVO mit begrenztem Emissionspotenzial für kleinere und störungsarme Betriebe geeignet sind, können in Bielefeld und in den benachbarten Kommunen derzeit noch angeboten werden. Bedarf besteht jedoch an Bauflächen, die großflächig als Gewerbestandort bzw. möglichst als *Industriegebiet GI* gemäß § 9 BauNVO entwickelt werden können, da nur so größeren Betrieben ein ausreichender Entwicklungsspielraum eingeräumt werden kann und Immissionsschutzkonflikte vermieden werden können.

Durch Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ sollen daher in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Entwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet getroffen werden. Der Geltungsbereich der Vorentwurfsplanung ergibt sich aus dem heutigen Stand der Gespräche mit den Eigentümern und umfasst mit einem Geltungsbereich von gut 20 ha die kurz- bis mittelfristig mobilisierbaren Bauflächen.

Das Plankonzept (Vorentwurf) für den Bebauungsplan Nr. III/A 14 sieht eine Erschließung des Plangebiets über die Richtung Norden auszubauende Straße Hellfeld vor, die leistungsfähig an die Vinner Straße (K 6) und somit an die Altenhagener Straße und an die Ostwestfalenstraße angeschlossen werden kann. Im Interesse einer flexibel möglichen Vermarktung sind zwei von West nach Ost ausgerichtete Planstraßen als Sticherschließung mit ggf. möglicher Verlängerung nach Osten vorgesehen. Im Plankonzept und in der tiefbautechnischen Planung ist zu berücksichtigen, dass Erweiterungen des Gewerbe- und Industriegebiets ggf. möglich sind.

Die **ÖPNV-Erschließung** in Höhe des Plangebiets erfolgt derzeit durch die Buslinien, die über die Vinner Straße verkehren (Linien 33 und 52 sowie AST-Verkehre). Die künftige ÖPNV-Anbindung wird davon abhängen, ob je nach Branche und Betriebsgrößen eine ausreichende Nachfrage in dem neuen Gewerbegebiet generiert werden kann.

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

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

Die geplanten Bauflächen werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als **Gewerbegebiet „GE“** gemäß § 8 BauNVO oder als **Industriegebiet „GI“** gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Planungsziel ist ausdrücklich, in den zusammenhängenden größeren Teilbereichen flexibel großflächige Gewerbe- und Industrienutzungen unterbringen zu können, für die an anderer Stelle im Stadtgebiet keine ausreichenden Flächenangebote mehr bestehen oder die in bestehenden Gewerbegebieten und Nachbarschaften aus immissionsschutzfachlichen und verkehrlichen Gründen nicht angesiedelt werden können. Die Belange der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen sind hierbei angemessen und sicher zu beachten. Die Teilbereiche sollen möglichst sinnvoll gegliedert werden, der Nachbarschutz in Bezug auf Lärm soll durch eine Geräusch-Kontingentierung sichergestellt werden.

Derzeit wird ein **schalltechnisches Gutachten** erarbeitet, auf dessen Grundlage die Festsetzung der Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO durch eine Kontingentierung mittels sog. „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ (IFSP) vorgenommen werden kann. Durch die Ausweisung von IFSP erfolgt eine **Gliederung des Plangebiets gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO** nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Danach sind Betriebe und Anlagen zulässig, wenn deren gesamte Schallemission ggf. nach Einbeziehung flexibel zu ergreifender Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände das jeweils zulässige Geräusch-Kontingent für das einzelne Grundstück nicht überschreitet. Im Bebauungsplan werden auf Basis des Schallgutachtens die entsprechenden Schallleistungspegel IFSP für die Teilflächen festgesetzt. Auch bei aus schalltechnischer Sicht zur Nachtzeit ggf. eingeschränkt nutzbaren GI-Flächen ist die Festsetzung dieser GI-Gebiete sinnvoll. Hierdurch wird ein größeres Betriebsspektrum zulässig, zumal die Problematik „Lärm“ häufig schon mit geringem Mehraufwand bewältigt werden kann, z.B. durch geschickte Anordnung von Hallenbaukörpern als Abschirmung.

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

Grundlegendes Planungsziel ist wie dargelegt die Entwicklung großflächiger Gewerbe- und Industriegrundstücke. Daher sind die Bauflächen so zu überplanen, dass diese je nach Ansiedlung flexibel und möglichst weitgehend baulich genutzt werden können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden im weiteren Planverfahren erarbeitet und sollen diesen angestrebten Entwicklungsspielraum gewährleisten.

Im Vorentwurf werden bereits entsprechend als Obergrenzen der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO die **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,8 und die **Geschossflächenzahl GFZ** mit 2,4 aufgenommen. **Bauweise** und **überbaubare Flächen** sollen ebenfalls eine flexible gewerblich-industrielle Nutzung ermöglichen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

In der Randlage zu den Hauptverkehrsstraßen und gegenüber dem Siedlungs- und Landschaftsraum ist darauf zu achten, dass eine möglichst qualitätvolle, hochwertige Gewerbearchitektur mit einem stimmigen Gestaltungs- und Farbkonzept, mit entsprechender Freiflächengestaltung und mit einem durchdachten zurückhaltenden, aber umso wirkungsvolleren Werbeanlagenkonzept entsteht.

Zur Sicherung der Planungsziele werden im weiteren Planverfahren einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB mit Blick auf die o.g. Planungsziele voraussichtlich um Festsetzungen v.a. zur Gestaltung der Fassaden und der Werbeanlagen sowie zu den in den Straßenraum wirkenden Anlagen wie Sammel-Stellplätzen und Einfriedungen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und angesichts des geplanten Grundstücksverkehrs sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Weitergehende, detailliertere Regelungen werden nicht aufgenommen, um die Betriebsentwicklung und Projektplanung nicht einzuschränken. Die weitere Abstimmung erfolgt im Zuge des Grundstückverkehrs sowie in den Baugenehmigungsverfahren.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die **Ver- und Entsorgungsnetze** im Stadtgebiet. Die hierfür und für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlichen umfangreichen Planungen sollen im Herbst 2013 ausgearbeitet werden. Geeignete, ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 bzw. nachfolgende Veröffentlichungen, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden.

b) Wasserwirtschaft

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder über einen Kanal in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Abfluss aus dem Plangebiet hat gedrosselt auf den natürlichen Geländeabfluss, ggf. auch darüber hinaus über die Vorflut zu erfolgen. Abflussverschärfungen im Vorflutsystem sind zwingend zu vermeiden. Die **Entwässerungsplanung** wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren weiter bearbeitet und abgestimmt.

c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die Planstraßen zu sichern. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Feuerlöschwasser** ist ebenfalls zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, wird für das Baugebiet voraussichtlich eine Löschwassermenge von 192 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Wenn sich im Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Industriebaurichtlinie(IndBauR) ggf. ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einzelfallbezogene Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Für den ersten Löschangriff muss eine Entnahmestelle in höchstens 100 m Entfernung, gemessen über verlegte Schlauchleitung, von den entferntesten Teilen des Objekts vorhanden sein.

Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den jeweils zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

5.5 Immissionsschutz

Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebietes oder eines Bauvorhabens sowie mögliche **Auswirkungen** der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld.

a) Vorbelastungen für das Plangebiet

Folgende **Vorbelastungen** bestehen für das Plangebiet:

- **Immissionen von Verkehrswegen:**
  Straßenverkehr und entsprechende Emissionen (Lärm, Abgase) wirken insbesondere durch die Autobahn A 2 im Osten (rund 250-500 m Abstand) sowie nachrangig durch die Ostwestfalenstraße L 712n (rund 150-230 m Abstand) und die Vinner Straße K 6 im Norden ein.
  Diese Belastungen werden jedoch für das Planungsziel als nicht kritisch angesehen. Die möglichen Auswirkungen auf die Anordnung von gemäß §§ 8(3), 9(3) BauNVO nur als Ausnahme zulässigen Betriebswohnungen auf den Baugrundstücken sind im weiteren Planverfahren zu erörtern. Grundsätzlich können in GE- und GI-Gebieten teilweise abzuschirmende Betriebswohnungen und Büronutzungen im Zuge der Objektplanung und der Baugenehmigungsverfahren sachgerecht angeordnet und gestaltet werden.

- **Immissionen aus der Landwirtschaft:**
  Im Norden der Vinner Straße liegt eine Hofstelle mit Tierhaltung (Schweinemast), deren Auswirkungen auf das Plangebiet im Planverfahren geprüft werden. Angesichts der im Umfeld der Hofstelle vorhandenen Wohnnutzungen wird davon ausgegangen, dass allenfalls relativ geringe Auswirkungen auf das Plangebiet bestehen können.

- **Immissionen durch bestehendes Gewerbe:**
  An der Vinner Straße und an der Straße Wolfsheide bestehen jeweils kleinere Gewerbebetriebe, die jedoch keine besondere Vorbelastung für das Plangebiet darstellen.

b) Auswirkungen der Planung und Immissionsschutzkonzept

Die möglichen Emissionen in einem Gewerbe- und Industriegebiet umfassen insbesondere Lärm, Gerüche, Stäube und Erschütterungen. Im Bereich von Neuplanungen auf derartigen Freiflächen ohne besondere klimatische Anforderungen und ohne direkte Konflikte mit schutzbedürftigen Baugebieten (Gemengelagen) stehen auf Ebene der Bauleitplanung zunächst Schallemissionen im Vordergrund, die von nahezu jedem Betrieb einschließlich Zu- und Abfahrtverkehr ausgehen.

Sofern nicht Immissionsschutz (unflexibel) durch pauschale Abstände oder Lärmschutzmaßnahmen wie Wallanlagen und zwingende Gebäudestellungen erreicht werden soll, ist eine verlässliche Definition des Schall-Emissionspotenzials städtebaurechtlich nur mit dem **Instrument der flächenbezogenen Lärmkontingentierung** im Bebauungsplan möglich. Maßgebliche Kriterien für die Wahl des Gliederungsinstruments sind die angestrebte Flexibilität zugunsten von Gewerbe und Industrie, die sicher einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten ergibt sich dabei aus § 1 (4) BauNVO, hierauf ist bereits in Kapitel 5.2 kurz eingegangen worden. Nach dieser Vorschrift können in einem Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, mit denen es gegliedert wird

- nach der Art der zulässigen Nutzung,
- nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Die Stadt Bielefeld strebt eine Sicherung des Nachbarschutzes im Bezug auf Lärm durch **Gliederung** der Gewerbe- und Industriegebiete **nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen an. Als Grundlage der schalltechnischen Gliederung wird ein **Schalltechnisches Gutachten** erarbeitet. Danach wird eine Kontingentierung im Bebauungsplan mittels Festsetzung sogenannter **„immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ (IFSP)** aufgenommen. Diese IFSP geben das (logarithmische) Maß für die im Mittel je Quadratmeter Fläche maximal zulässige abgestrahlte Schallleistung an. Durch Festsetzung der IFSP sind Betriebe und Anlagen möglich, deren gesamte Schallemissionen - ggf. nach durch einen Betrieb individuell zu gestaltenden Schutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück - das jeweils auf dem eigenen Grundstück zulässige Geräusch-Kontingent nicht überschreitet. Die Definition der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, weitere Anforderungen und Rahmenbedingungen werden im Gutachten erarbeitet. Die festzusetzenden IFSP beziehen sich gemäß TA Lärm 1998 (GemMBl. S.503) auf die Tageszeit von 6.00-22.00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22.00-6.00 Uhr.

c) Luftschadstoffe

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und der geplanten Erschließung im Norden über die Vinner Straße werden hier keine besonderen Konflikte erwartet.

5.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

Wie bereits dargelegt wird das Plangebiet i.W. intensiv als Ackerfläche genutzt. Im Norden liegt eine Parzelle, die offenbar als Gartenland im Außenbereich genutzt wurde und Gehölzbestand umfasst. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich im Bereich der Streubebauung zudem einige Hausgärten mit weiteren Gehölzstrukturen. Naturschutzfachlich liegt im Plangebiet insgesamt keine besonders hohe Wertigkeit vor. Im Zuge der Umweltprüfung erfolgen umfassende Bestandsaufnahmen und Bewertungen der Flächennutzungen und Biotopqualitäten sowie artenschutzfachliche Untersuchungen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zudem nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan wird umfangreiche Eingriffe durch Erschließung und gewerblich-industrielle Neubauvorhaben vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Auch diese Fragestellungen werden im Zuge der Umweltprüfung im Verfahren beachtet, die Interkomm GmbH wird zusammen mit der Stadt Bielefeld ein entsprechendes Ausgleichsflächenkonzept aufstellen. Sofern die artenschutzfachlichen Prüfungen Ersatzlebensräume als besondere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfordern (sog. CEF-Maßnahmen), unterliegen diese nicht der bauleitplanerischen Abwägung und sind frühzeitig vorzubereiten.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung 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. Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im **Umweltbericht** die vorhandene Umweltsituation im Gebiet und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht wird als eigenständiger Teil der Begründung erarbeitet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit und zwecks Vorabschätzung der Rahmenbedingungen sind Grundlagenarbeiten für die Umweltprüfung gemäß BauGB bereits eingeleitet worden. Die vorrangige Problematik im Plangebiet betrifft insbesondere die Großflächigkeit des Vorhabens mit Auswirkungen auf Lebensräume, betroffene Tierarten, Bodenversiegelung, Wasserwirtschaft und auf die im Umfeld vorhandene Nachbarschaft mit Streubesiedlung und Hofstellen (Immissionsschutz). Diese Fragestellungen sind im Zuge der Prüfung besonders zu berücksichtigen.

Als erstes Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar sind, die grundsätzlich gegen das

Planvorhaben sprechen könnten. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und weiterer Fachgutachten sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen.

7. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Die ganz überwiegenden Flächen des Plangebietes können durch die Interkomm GmbH erworben werden, so dass an dieser Stelle eine schnelle Umsetzung der Planungsziele und die kurzfristige Schaffung dringend benötigter baureifer Gewerbe- und Industriegrundstücke möglich ist. Maßnahmen der Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Bauleitplanung wird auf Initiative der Interkomm GmbH der Kommunen Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford eingeleitet. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Die Interkomm GmbH übernimmt die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren einschließlich der zu erstellenden Fachgutachten. Die erforderlichen Beauftragungen externer Fachplaner sind durch die Interkomm GmbH erfolgt.

Darüber hinaus sind auch die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Interkomm GmbH zu übernehmen.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen /	**Flächengröße**
Gewerbe- und Industriegebiet gemäß §§ 8, 9 BauNVO ca.	**17,41 ha**
Verkehrsflächen ca. - davon öffentliche Straßen ca. - davon Fuß-/Radweg ca.	**1,43 ha** 1,36 ha 0,07 ha
Flächen für Regenwasserrückhaltung/-klärung, Pumpwerk ca.	**1,01 ha**
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**19,85 ha***

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bielefeld, im August 2013

In Zusammenarbeit mit der Interkomm GmbH und der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück