

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Erstaufstellung:

Bebauungsplan Nr. II/G 22
„Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

Planungsstand: Vorentwurf September 2014

Verfasser: Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/G 22 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
 - 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.4 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.5 Landwirtschaft und Wald
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans Nr. II/G 22 und Planverfahren

Ein seit den 1920er Jahren in Bielefeld ansässiges Familienunternehmen plant für seine zukunftsfähige Ausrichtung die Umsiedlung an einen geeigneten gewerblichen Standort im nordwestlichen Bielefelder Stadtgebiet. Der bisherige Standort im Stadtteil Schildesche ist hierfür aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen mit schwieriger Erschließung und angrenzender Wohnbebauung für eine entsprechende Modernisierung und langfristige Betriebssicherung nicht geeignet. Als Voraussetzungen für den neuen Standort sind neben der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit i. W. eine Flächengröße von ca. 0,8 ha, eine gute Verkehrsanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und mit Blick auf die Erreichbarkeit für die Mitarbeiter möglichst die Lage im Nordwesten von Bielefeld erforderlich.

Die Firma hat mit Unterstützung der WEGE mbH verschiedene Bereiche geprüft. Im nordwestlichen Stadtgebiet sind innerhalb bestehender Gewerbegebiete derzeit keine geeigneten Flächen kurzfristig verfügbar. Am Standort Höfeweg im Stadtbezirk Dornberg ist aber in Randlage zum bestehenden Gewerbegebiet ein entsprechendes Flächenpotenzial vorhanden, das im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und das sich für eine gewerbliche Nutzung auch aufgrund der Vorprägung gut eignet. Betriebsinhaber und Flächeneigentümer wünschen einvernehmlich, die Fläche insgesamt einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Restfläche von ca. 1,77 ha zwischen bestehenden Straßen und einem kleinen Waldgebiet. Die gewerbliche Entwicklung im direkten Umfeld wurde i. W. bereits Ende der 1960er Jahre vorbereitet und realisiert. Es ist aufgrund der günstigen Lage im örtlichen und der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie der räumlichen Nähe zum Stadtteilzentrum Dornberg für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich geeignet. Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung der gesamten Restfläche sinnvoll, um mit Blick auf die im Stadtgebiet allgemein knappen gewerblichen Flächenreserven, verfügbare Flächenpotenziale auszuschöpfen und eine angemessene Weiterentwicklung des Dornberger Gewerbegebiets mit einem sinnvollen Branchenmix zu ermöglichen.

Grundlegendes Planungsziel ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Betriebsverlagerung und für die angemessene Arrondierung der bestehenden Gewerbeflächen gemäß Flächennutzungsplan als Standortangebot für weitere i. W. kleinere gewerbliche Nutzungen. Die Planung unterstützt mit der Weiterentwicklung von gewerblichen Bauflächen neben der Standortsicherung eines in Bielefeld seit vielen Jahren ansässigen Gewerbebetriebs somit auch allgemein die Sicherung und Stärkung des lokalen Arbeitsmarkts, v. a. hinsichtlich kleinerer Betriebe.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende Fläche gemäß den dargelegten Zielsetzungen zu entwickeln. Der vorgeschlagene Geltungsbereich leitet sich aus den örtlichen Gegebenheiten ab, verbindlich ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe gekennzeichnete Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Sinne des § 9 (7) BauGB (Planungsstand Vorentwurf).

Auf Grundlage der Vorentwurfsplanung sollen für den Bebauungsplan Nr. II/G 22 **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. Die Planinhalte sind in Abhängigkeit von den Ergebnissen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten im Zuge des Verfahrens weiter zu konkretisieren. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und ggf. ergänzender fachgutachterlicher Untersuchungen sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Dornberg und hier zwischen der Deppendorfer Straße im Norden und dem Höfeweg im Westen und Süden, direkt anschließend an das Gewerbegebiet im Bereich Babenhauser Straße (L 779)/Höfeweg. Der Geltungsbereich umfasst rund 1,77 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch eine Waldfläche,
- im Südosten und Südwesten durch den Höfeweg und
- im Nordwesten durch die Deppendorfer Straße (K 21).

Genauere Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 2004 wirksamen **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** als Teil des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) im Stadtteil Großdornberg beidseits der Babenhauser Straße festgelegt. Der Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld wird der Bereich des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt, ebenso wie der überwiegende Teil der östlich, südlich und westlich anschließenden Flächen im Bereich von Höfeweg und Babenhauser Straße. Östlich angrenzend ist außerdem eine Waldfläche in den FNP aufgenommen worden. Nördlich der Deppendorfer Straße werden die dargestellten landwirtschaftlichen Flächen zudem mit dem Hinweis auf eine Erholungsraumeignung im Bereich des Hasbachtals überlagert, nachrichtlich ist hier weiterhin ein Landschaftsschutzgebiet übernommen worden. Das Planvorhaben zur Entwicklung eines Gewerbegebiets entspricht den Zielsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans, der Bebauungsplan gilt gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB**. Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen liegen hier bisher nicht vor. Für die **angrenzenden Bereiche** ist folgende planungsrechtliche Situation festzuhalten:

- Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden vom **Bebauungsplan Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“** (Rechtskraft: 1970) überplant. Die bisherigen Änderungsverfahren dieses Bebauungsplans erfassen keine Flächen in räumlicher Nähe des vorliegenden Geltungsbereichs. Die direkt angrenzenden Flächen werden insgesamt als landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, die dem Plangebiet am nächsten liegenden Wohngebäude (ca. 200 m westlich) sind Teil eines festgesetzten reinen Wohngebiets.
- Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. II/G 7 „Gewerbegebiet nördlich der Schildescher Straße“** (heute Babenhauser Straße) aus dem Jahr 1968 in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft: 1982) grenzt südlich an das vorliegende Plangebiet und erstreckt sich von hier weiter in Richtung Osten. Der Bebauungsplan entwickelt in seinem Geltungsbereich Gewerbegebietsflächen auf ca. 7,6 ha. Zur Umsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde im Jahr 2010 zur Steuerung der

Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Dieses Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

- Der **Bebauungsplan Nr. II/G 17** „Höfeweg West“ (Rechtskraft: 2002) überplant einen ca. 1,7 ha großen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. II/G 7 zwischen Höfeweg und Babenhauser Straße sowie im westlichen Anschluss einen Teil des Bebauungsplans Nr. II/G 3 südlich der Babenhauser Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/G 17 grenzt südlich an das vorliegende Plangebiet. Auch hier wird i. W. ein Gewerbegebiet entwickelt.

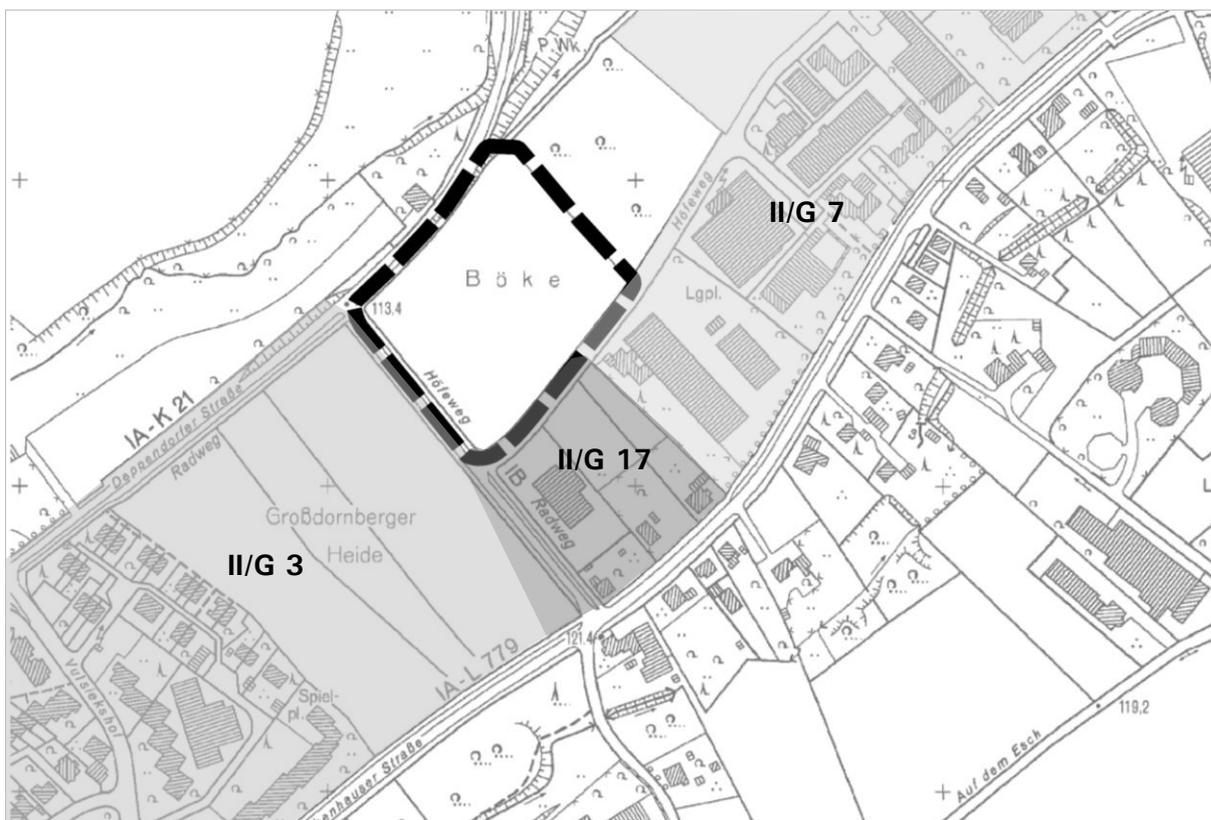


Abb. Bebauungsplanübersicht

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans West** der Stadt Bielefeld. Gemäß den Darstellungen und Festsetzungen für diesen Bereich erfasst das Plangebiet keine Schutzgebiete. Die angrenzende Waldfläche im Osten sowie weiträumig nördlich des Plangebiets liegende Bereiche sind insgesamt Teil des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Ravensberger Hügelland“. Für das Plangebiet ist das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ im Landschaftsplan festgesetzt.

Weder im Plangebiet selbst noch in seinem engeren Umfeld befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es sind hier auch keine **Naturschutzgebiete** oder **geschützten Landschaftsbestandteile** vorhanden. Ebenso sind im Plangebiet weder **gesetzlich geschützte Biotope** noch im Biotop- und Alleenkataster geführte **schutzwürdige Biotope/Alleen** bekannt.

Nordwestlich der Deppendorfer Straße (K 21) werden die Sieks von Vulsiek- und Hasbach im **Biotopkataster NRW** (BK-3916-142) geführt. Hierbei handelt es sich um schmale, langgestreckte Sieks mit Feuchtgrünland, Auenwaldresten und Feldgehölzen, die ein reich strukturiertes und artenreiches Band innerhalb der ackerbaulich intensiv genutzten und stark besiedelten Landschaft zwischen Nieder- und Großdornberg bilden. Das Plangebiet ist v. a. durch die Kreisstraße räumlich und funktional von diesen schutzwürdigen Bereichen getrennt.

Im Rahmen der flächendeckenden Bewertung des Stadtgebiets hinsichtlich seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (**Zielkonzept Naturschutz**) wurde dem Landschaftsraum im Bereich des Plangebiets die Wertstufe „mittlere Schutzfunktion“ zugeordnet. Diese Bereiche sind durch einen geringen Versiegelungsgrad und einen geringen Anteil hochwertiger Biotoptypen gekennzeichnet.

3.4 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

a) Gewässer/Gewässerschutz

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nordwestlich des Plangebiets fließt in ca. 60 m Entfernung der Hasbach in Südwest-Nordost-Richtung.

Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder **Wasserschutzgebiete** noch festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete**. Auch das natürliche Überschwemmungsgebiet des Hasbachs befindet sich jenseits der Deppendorfer Straße.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem allgemein wenig ergiebigem **Grundwasserkörper** und geringen Durchlässigkeiten¹. Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

b) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**² stehen im Plangebiet schluffige Lehmböden als Pseudogley, z. T. Parabraunerde-Pseudogley (S3) an. Diese Böden sind nach Entwässerung bearbeitungsfähig und weisen dann eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Ihre Sorptionsfähigkeit ist mittel bis hoch ausgeprägt, die Wasserdurchlässigkeit gering bis mittel. Eine mittlere Stauhöhe reicht bis in den Oberboden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**³ treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.

c) Altlasten

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtigen 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).

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

d) Kampfmittelvorkommen

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten 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.

3.5 Landwirtschaft und Wald

Das Plangebiet wird **intensiv landwirtschaftlich** genutzt (Ackernutzung). In Betrieb befindliche Hofanlagen werden nicht überplant. Die Nutzflächen werden von einem außerhalb des Plangebiets liegenden Betrieb als Eigentums- oder Pachtflächen bewirtschaftet. Der Eigentümer ist aber bereit, die Fläche als Gewerbegebiet gemäß FNP zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet selbst erfasst keine **Waldfläche**. Im Nordosten grenzt ein kleiner Mischwaldbestand an das Plangebiet an. Die Kronentraufen der Gehölze im Waldrandbereich ragen hier im Mittel bis zu 10 m in den Geltungsbereich.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich und im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Stadtteil Großdornberg und überplant im westlichen/nördlichen Anschluss an die gewerblichen Flächen im Bereich der Babenhauser Straße die verbliebene Freifläche zwischen der Deppendorfer Straße (K 21) und dem Höfeweg. Die Fläche wird heute ausschließlich **ackerbaulich intensiv genutzt** und weist keine gliedernden Strukturen auf. Das Gelände fällt insgesamt von Südwesten in Richtung Nordosten zum Hasbachtal hin ab. Der zum südwestlichen Teils des Höfewegs liegende Bereich des Plangebiets weist Höhen von rund 117 / 118 m ü. NN auf, der Bereich an der Deppendorfer Straße liegt bei ca. 113 m ü. NN.

Das **südliche und östliche Umfeld** des Plangebiets ist durch verschiedenste **gewerbliche Betriebe** – u.a. Metall- und Holzverarbeitung, Bauunternehmen, Verlagswesen – vorgeprägt. Die gewerblichen Flächen sind hier weitgehend entwickelt, lediglich gegenüber des Plangebiets südlich des Höfewegs sowie östlich des Wäldchens sind einzelne Restflächen verblieben. Innerhalb des Gewerbegebiets befindet sich gegenüber dem Plangebiet eine Betriebsleiterwohnung, zur Babenhauser Straße hin sind weitere einzelne Wohngebäude vorhanden.

Südwestlich des Höfewegs schließen zunächst weitere intensiv genutzte und ausgeräumte **Landwirtschaftsflächen** an. In ca. 200 m Entfernung beginnt die Wohnsiedlung im Bereich Vulsiekshof mit i. W. zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie zum Ortsrand auch mit Doppel- und Reihenhäusern. **Nördlich** der Deppendorfer Straße wird der Landschaftsraum deutlich kleinteiliger und durch extensive **Grünland- und Bachauenbereiche** geprägt. Hier

befindet ein einzelnes Wohnhaus jenseits der Kreisstraße gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet. Ca. 100 m weiter in nordwestliche Richtung liegt zudem neben der Hofstelle des Flächeneigentümers der Standort einer Biogasanlage. Im **Nordosten** grenzt ein **Wäldchen** an das Plangebiet, das über einen im Norden teilweise an den Geltungsbereich angrenzenden kleinen Weg gequert werden kann.

Das Plangebiet wird auf drei Seiten von Straßenzügen begrenzt - Deppendorfer Straße (K 21) im Nordwesten sowie Höfeweg im Südosten und -westen. Der Höfeweg dient der Erschließung des gesamten Gewerbegebiets südlich der Babenhauser Straße (L 779). Hierüber ist auch das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. In östliche Richtung ist der Höfeweg als Erschließungsstich für das bestehende Gewerbegebiet mit einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage ausgebaut. Der Teil des Höfewegs im Nordwesten des Plangebiets verbindet die beiden überörtlichen Straßen L 779 und K 21.

Entlang der Deppendorfer Straße wird einseitig ein separater Fuß-/Radweg geführt, der durch straßenbegleitende Bäume (Ulmen, Buchen) von der Fahrbahn getrennt wird. Auch entlang des Höfewegs im Südwesten wird ein separater Fuß-/Radweg einseitig zwischen Kreis- und Landesstraße geführt, hier jedoch ohne straßenbegleitende Strukturen.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Gemäß Kapitel 1 wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/G 22 eine bedarfsgerechte Entwicklung als Gewerbegebiet für kleinere gewerbliche Unternehmen im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgt. Angestrebt wird die Ansiedlung von 2 bis 3 kleineren Betrieben des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes. In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets zur angemessenen Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen auf einer Restfläche im Anschluss an ein entwickeltes Gewerbegebiet getroffen werden.

Das Plankonzept für den Bebauungsplan Nr. II/G 22 sieht die Anbindung des Plangebiets an die vorhandenen angrenzenden Straßen vor, die für die Aufnahme gewerblichen Verkehrs bereits leistungsfähig ausgebaut wurden. Die Gewerbegrundstücke sollen über den Höfeweg erschlossen werden. Für den **westlichen Teil** des Plangebiets liegt bereits ein erstes Plankonzept des umsiedlungswilligen Unternehmens vor. Dieses Konzept sieht die Errichtung eines ca. 80 m langen und 48 m breiten Betriebsgebäudes mit einer in sich in südliche Richtung hin abgestuften Höhenentwicklung vor. Zum Höfeweg vorgelagert ist die Unterbringung einer Stellplatzanlage für Mitarbeiter-Pkw vorgesehen. Das Betriebsgelände soll über zwei bis drei Zu-/Abfahrten angefahren werden können, um ein aufwändiges Rangieren (v. a. von Lkw) auf dem Betriebsgelände zu vermeiden. Der **östliche Teil** des Plangebiets wird über den südlich angrenzenden Stich des Höfewegs erschlossen. Die Flexibilität der baulichen Nutzbarkeit soll hier angesichts der einschränkenden Rahmenbedingungen (Waldrand, Biogasleitung) nicht weiter eingeschränkt werden.

Die **ÖPNV-Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Buslinien 24 (Sieker-Dornberg) und 57/58 (Lohmannshof-Babenhäuser-Süd). Die Haltestellen Vulsiekshof bzw. Höfeweg und Deppendorfer Straße liegen im Umkreis von rund 300-500 m Entfernung und sind auch fußläufig gut zu erreichen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2 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 festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Planungsziel ist ausdrücklich die Entwicklung gewerblicher Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe. Die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO erfolgt im weiteren Planverfahren und soll diesen angestrebten Entwicklungsspielraum gewährleisten.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen mit unterschiedlichem Schutzstatus (s. Kapitel 4). Mit Blick auf diese Nutzungen wird aus Gründen des Immissionsschutzes geprüft, ob ggf. auf Ebene des Bebauungsplans Regelungen gemäß § 1 (4) BauNVO (z. B. Gliederung gemäß Abstandsliste NRW⁴) erforderlich werden, um hinzukommende Gewerbebetriebe in ihrem zulässigen Emissionsgrad vorbeugend teilweise einzuschränken und damit Immissionskonflikten vorzubeugen und gleichzeitig aber auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB

Grundlegendes Planungsziel ist wie dargelegt die Entwicklung von Gewerbegrundstücken für kleinere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Im Vorentwurf wird bereits entsprechend als Obergrenze der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO die **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,8 aufgenommen. In Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne wird zudem die **Geschossflächenzahl GFZ** auf 1,6 beschränkt, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung soll mit Blick auf die Ortsrandlage vermieden werden. Regelungen zu **Bauweise** und **überbaubaren Flächen** sollen eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen. Mit Blick auf den bestehenden Waldrand mit bis in den Geltungsbereich ragenden Kronentraufen wird ein Abstand der überbaubaren Flächen von i. W. 20 m in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bebauungsplan gemäß § 16 (3) BauNVO die **maximalen Gebäudehöhen** im weiteren Planverfahren ausgearbeitet. Angestrebt werden maximale Höhen von 12 m. Um die topographischen Verhältnisse mit einem Gefälle von Südwest nach Nordost angemessen zu berücksichtigen wird voraussichtlich eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) erfolgen. Die Möglichkeiten einer sinnvollen Differenzierung innerhalb des Plangebiets (Staffelung der Gebäudehöhen) werden geprüft. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NHN kann die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festgelegt werden.

Die im Vorentwurf bereits aufgenommenen Regelungen gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB werden im Planverfahren weiter konkretisiert und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten.

c) Grünordnung

⁴ Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Abstandserlass - (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659)

Durch die Planung wird eine bislang als Acker genutzte Fläche in Anspruch genommen. Mit Blick auf örtliche Rahmenbedingungen und Planinhalte werden daher grünordnerische Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB aufgenommen, um das Plangebiet in den Landschaftsraum einbinden zu können. Im Vorentwurf werden zunächst Regelungen zum Schutz des Waldrands im Osten sowie zur Einbindung der gewerblichen Nutzungen entlang des Höfewegs im Westen (hier auch mit Blick auf die Wohnbebauung im Bereich Vulsiekshof) vorgeschlagen. Detailregelungen zu ggf. weiteren erforderlichen Abständen, Pflanzmaßnahmen, Pflanzqualitäten etc. werden mit den Fachämtern im Verfahren abgestimmt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden im weiteren Planverfahren einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB mit Blick auf die o. g. Planungsziele und die Lage am Siedlungsrand. Neben den bereits aufgenommenen Vorgaben zu Dachform/-neigung wird im Verfahren das Erfordernis weiterer Regelungen geprüft (z. B. äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung Werbeanlagen, Einfriedungen und Begrünung/Bepflanzung von Freiflächen), um den Gewerbestandort gegenüber dem Siedlungs- und Landschaftsraum qualitativvoll einbinden zu können. Die Regelungen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll und verhältnismäßig getroffen ohne die Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren übermäßig einzuengen.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

Die Fragen der **Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung** etc. werden im Zuge bzw. parallel zum einzuleitenden Planverfahren erarbeitet. Aus Sicht der Stadtentwässerung wird empfohlen, die Flächen an die vorhandenen Kanäle im Erschließungsstich Höfeweg südlich des Plangebiets anzuschließen. Diese sind im Trennsystem ausgebaut und ermöglichen mit Blick auf die Plangebietsgröße neben der Schmutzwasserentsorgung auch die Aufnahme gering verschmutzten Regenwassers. Ein Anschluss an die Kanalisation in der Deppendorfer Straße oder im Höfeweg westlich des Plangebiets wird aufgrund der hier vorhandenen Mischkanalisation nicht befürwortet. Der Anschluss an die städtische Entwässerung ist aufgrund der topographischen Verhältnisse im Rahmen der Projektplanung frühzeitig abzustimmen.

Im östlichen Teil des Plangebiets führt eine Biogasleitung von der rund 100 m entfernten Anlage in Richtung Universität. Außerdem wird in diesem Bereich ein Lichtwellenleiterkabel geführt. Zur Sicherung dieser bestehenden Versorgungsleitungen wird ein entsprechendes **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, zu versickern, zu versickeln oder ortsnah direkt oder über einen Kanal in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen zu sichern. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Feuerlöschwasser** ist ebenfalls zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGWW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-

Arbeitsblatt W 331. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung im Umfeld des Gebiets sind nicht bekannt.

Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter Bezug genommen.

5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

a) Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld.

Folgende **Vorbelastungen** bestehen für das Plangebiet:

- **Immissionen von Verkehrswegen:**

Straßenverkehr und entsprechende Emissionen (Lärm, Abgase) wirken insbesondere durch die angrenzenden Straßenzüge, i. W. aufgrund des gewerblichen Verkehrs auf das Plangebiet ein. Diese Belastungen werden jedoch für das Planungsziel als nicht kritisch bewertet.

- **Immissionen aus der Landwirtschaft:**

Südwestlich des Höfewegs sowie jenseits der Deppendorfer Straße (K 21) im Nordwesten werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt, hier überwiegend durch Ackerbau. Ggf. konfliktträchtige Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld des Plangebiets bislang nicht bekannt. Mit Beeinträchtigungen im Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen wird angesichts des Planungsziels nicht gerechnet.

- **Immissionen durch bestehendes Gewerbe:**

Entlang der Babenhauser Straße (L 779) sowie östlich des Höfewegs bestehen bereits mehrere Gewerbebetriebe, die jedoch keine besondere Vorbelastung für das Plangebiet darstellen.

Mögliche **Auswirkungen der Planung** auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld können bei Gewerbegebieten grundsätzlich ausgelöst durch die Betriebsprozesse auf dem Gelände einschließlich Zu- und Abfahrtverkehr insbesondere durch Lärm, Gerüche, Stäube und Erschütterungen entstehen. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen mit unterschiedlichem Schutzstatus (s. Kapitel 4) wird im Zuge des Verfahrens das Erfordernis von ggf. notwendigen ergänzenden Untersuchungen, Schutzmaßnahmen etc. geprüft, mit den Fachämtern im weiteren Verfahren abgestimmt und sofern erforderlich in den Bebauungsplan aufgenommen (s. auch Kapitel 5.2).

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 untergeordneten Plangebietsgröße werden hier keine besonderen Konflikte erwartet.

b) Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um 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 zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sogenannten **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte dienen zunächst dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien zu sammeln.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf als eigenständiger Teil der Begründung erarbeitet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

c) **Naturschutz/Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung**

Wie bereits dargelegt wird das Plangebiet intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Nordosten grenzt ein kleiner Wald an. Die Kronentraufen der den Waldrand bildenden Gehölze ragen bis in den Geltungsbereich und werden zum Erhalt festgesetzt. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die angrenzenden Straßen und die Gewerbenutzungen im Bereich Höfeweg. Das Plangebiet wird nicht von naturschutzfachlichen Regelungen erfasst (s. Kapitel 3.3). Die weiteren umweltrelevanten Fragestellungen wie Landschaftspflege, Klima, Wasser, Luft etc. sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Im Zuge der Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Flächennutzungen und Biotopqualitäten.

Im Planverfahren sind weiterhin die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Im Zuge des Verfahrens wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt und in Umweltbericht und Begründung aufgenommen werden.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte verwiesen. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung und gewerbliche Neubauvorhaben vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Im Planverfahren erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplans eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell, in der der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wird. Auf dieser Grundlage wird dann die Abstimmung mit den Fachämtern zu geeigneten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

6. **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet voraussichtlich nicht notwendig. Der ansiedlungswillige Betriebsinhaber hat mit dem Flächeneigentümer bereits Vereinbarungen getroffen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten und die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die betriebsbezogenen Erschließungsmaßnahmen (z. B. Anschluss an den Hofweg) durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße *
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	1,77 ha
- davon Anpflanzungsfläche	0,03 ha
- davon Fläche zum Erhalt bestehender Gehölze (Traufbereich)	0,12 ha
Gesamtfläche Plangebiet	1,77 ha

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bielefeld, im September 2014

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.41:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück