

# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtbezirk Heepen**

Erstaufstellung:

Bebauungsplan Nr. III/A 14

Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“

## **II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

Planungsstand: Satzung Dezember 2014

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans Nr. III/A 14 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
  - 3.1 Regionalplanung, Standortentscheidung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
  - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Wald
  - 3.6 Bodenschutz, Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
  - 3.7 Landwirtschaft
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 25 BauGB
    - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.2.3 Grünordnung
  - 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 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
    - 5.5.1 Belange der Infrastruktur
    - 5.5.2 Belange des Verkehrs
    - 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes
    - 5.5.4 Belange des Klimas
    - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes, der Landwirtschaft sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
    - 5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
    - 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
    - 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung
    - 5.5.9 Belange der Wirtschaft
    - 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 7. Flächenbilanz**

## 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans 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.

Der GewerbePark OWL wird in mehreren Bauabschnitten im Umfeld der Autobahn A 2 an der Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe entwickelt. Die zugrunde 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/Hellfeld, 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. Darüber hinaus sei ergänzt, dass eine langfristige Erweiterung des Bereichs Hellfeld über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 14 hinaus in Richtung Osten gemäß Regionalplan grundsätzlich noch möglich ist. Die o. a. Rahmenplanung 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 v. a. größere Gewerbegrundstücke ab 2 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 Gewerbeflächen 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 weitgehenden Vermarktung der Flächen an der Röntgenstraße werden nunmehr die weiteren Bauabschnitte auf Grundlage der o. a. 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 Interkomm GmbH verfügt insgesamt über die Flächen im Plangebiet östlich der Straße Hellfeld, 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 m<sup>2</sup> oder 300 m<sup>2</sup> 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, deren Arbeitsplätze in der Region gesichert und ggf. auch zum Teil neu geschaffen werden können. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass der neu geplante Standort in erster Linie dazu dient, ortsansässigen Betrieben Neubau-/Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und dass hierbei die Sicherung der Arbeitsplätze in den beteiligten Kommunen von ganz besonderer Bedeutung ist. Ein Wegzug von Betrieben in das weitere Umland mit Verlusten von Arbeitsplätzen z. B. für die Stadt Bielefeld ist unbedingt zu vermeiden.

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 die **Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Bielefeld sowie die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ soll somit die bedarfsgerechte Entwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet vorbereitet werden. Die Planverfahren werden **im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB** durchgeführt.

Nach Erörterung der Planungsziele und der Rahmenbedingungen im September 2013 in der Bezirksvertretung Heepen und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld wurde den grundlegenden Planinhalten zugestimmt und der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 14 gefasst. Auf Grundlage des Vorentwurfs zur 232. FNP-Änderung der Stadt Bielefeld und eines ersten Plankonzepts für den Bebauungsplan Nr. III/A 14 wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Ergebnisse aus diesen frühzeitigen Beteiligungen wurden soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Ebenso wurden die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Begleitplans, der Artenschutzrechtlichen Prüfung sowie weiterer Fachgutachten (Schalltechnische Gutachten Gewerbe und Verkehrslärm, Verkehrsuntersuchung, gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsimmisssituation) bei der Entwurfserstellung zugrunde gelegt. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden abgestimmt, auf dieser Grundlage ist der Umweltbericht im Sinne der Abschichtungsregelung des § 2 (4) Satz 5 BauGB auf Ebene des Bebauungsplans als gesonderter Teil der Begründung ausgearbeitet worden.

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss im April 2014 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/A 14 hat im Juli/August 2014 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB erfolgte im Mai/Juni 2014. Parallel zur Offenlage wurde ein Hydrogeologisches Gutachten eingeholt, um mögliche Auswirkungen auf im Umfeld befindliche Hausbrunnen sowie das Risiko von Gebäudeschäden durch Veränderungen des Grundwasserspiegels besser abschätzen zu können. Zudem erfolgte eine Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung, um einzelne Aspekte zwecks besserer Nachvollziehbarkeit klarzustellen.

Die sich insgesamt aus den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens sowie der ergänzenden gutachterlichen Untersuchung und parallel fortgeführter Erschließungsplanungen ergebenden Änderungen in den Planunterlagen nach der Offenlage sind zwecks Nachvollziehbarkeit in Teil A.2.4 der Beschlussvorlage zusammengefasst. Die zur Satzung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden. Aufgrund von Anregungen aus der Bürgerschaft hinsichtlich der künftig zulässigen Baukörperhöhen wurden die zum Entwurf getroffenen Regelungen für das Plangebiet insgesamt überprüft. In Abstimmung mit der Interkomm GmbH erfolgt im Ergebnis eine begrenzte Rücknahme der Bauhöhen um 2 m im überwiegenden Plangebiet östlich der Straße Hellfeld auf den Teilflächen, über die die Interkomm GmbH insgesamt verfügt. Die Auswirkungen der Planung durch die Höhenentwicklung soll hierdurch etwas gemindert werden, die Anregungen der Bürger werden insofern teilweise berücksichtigt. Das Plankonzept mit höheren Gebäuden im zentralen Plangebiet und der Abstufung zu den Plangebietsgrenzen wird insgesamt beibehalten. Hierdurch ergeben sich keine negativen Betroffenheiten Dritter, ein ergänzendes Beteiligungsverfahren erfolgt nicht.

Alle Fachgutachten sind in der Gesamtfassung der Originalakte beigelegt und können im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

## **2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**

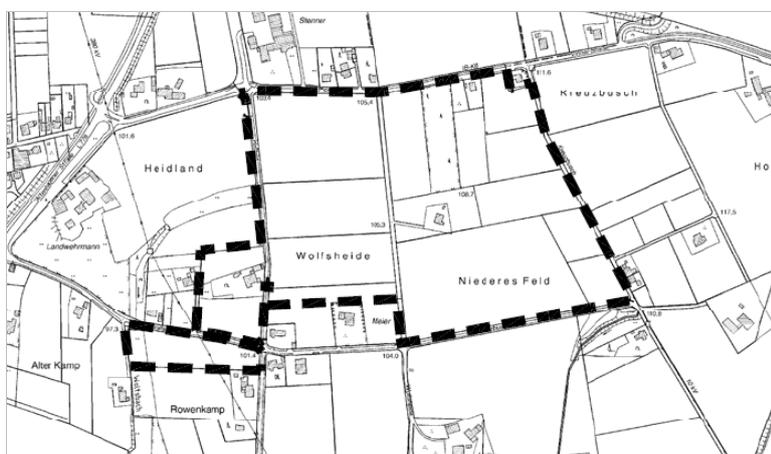
Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Heepen nahe der Anschlussstelle der Autobahn A 2 „Ostwestfalen-Lippe“ und an der Grenze zur Stadt Herford. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ umfasst 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Nordosten um das Flurstück Nr. 106 erweitert. Die bislang aus formalen Gründen erfasste Teilfläche der Straßenparzelle Wolfsheide im Südwesten wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um klarzustellen, dass hier kein Ausbau für Lkw geplant ist. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.



Geltungsbereich Planungs-  
stand Vorentwurf, August 2013



Geltungsbereich Planungs-  
stand Entwurf, April 2014

### 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 Salz-  
uflen, Bielefeld und Herford. Die o. a. Rahmenplanung für den „GewerbePark OWL“ ist früh-  
zeitig 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. Auf das Stadtgebiet von Bielefeld entfallen rund 42 ha. Der vorliegende Bauabschnitt „Hellfeld“ umfasst ca. 20 ha und liegt insgesamt in dem auf Bielefelder Stadtgebiet dargestellten GIB. Folglich der angestrebten Gesamtentwicklung des „GewerbeParks OWL“ schließen im Regionalplan im Osten Richtung A 2 und im Norden Richtung Ostwestfalenstraße (L 712n) weitere GIB-Flächen an. Im Südwesten wurde auch die angrenzende Streubebauung mit teilweise gewerblichen Nutzungen in die GIB-Darstellung einbezogen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist die weitere Entwicklung hier aber heute noch nicht möglich. Außerdem spielt die vom Bund angestrebte – und aus Gründen der Verkehrssicherheit an der L 712n sehr wichtige – erweiterte beidseitige Anbindung an die A 2 eine große Rolle. Diese Flächen sind für ein weiteres „Anschlussrohr“ entsprechend freizuhalten,

können aber vom Bund derzeit nicht zu angemessenen Konditionen erworben werden. Diese Frage kann leider vorerst auch nicht von den betroffenen Kommunen gelöst werden, obwohl mit dem erfolgten Planfeststellungsbeschluss für die westliche Verlängerung der L 712n die verkehrliche Bedeutung dieses Anschlusses weiter zunimmt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans für den vorliegenden Bauabschnitt „Hellfeld“ im Osten, aber auch im Süden nicht gemäß Regionalplan mit deutlich größerem Plangebiet, sondern auf Grundlage der aktuell umsetzbaren Planung abgegrenzt.

Auf Grundlage der o. a. vorbereitenden Rahmenplanung 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 u. a. nach der Verfügbarkeit und nach Erschließungsmöglichkeiten.

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 Flächennutzungsplans 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 Plangebiets soll künftig als *gewerbliche Baufläche* dargestellt werden. Die landesplanerische Zustimmung ist erfolgt.

### 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 **Landschaftsplans Bielefeld-Ost** der Stadt Bielefeld erfasst. Die Flächen im Plangebiet sind insgesamt Teil des Landschaftsschutzgebiets „Ravensberger Hügelland“. Das Landschaftsschutzgebiet dient insbesondere der Erhaltung und Wiederherstellung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes mit gewässerführenden Talsystemen, Grünlandwirtschaft in Niederungsbecken, 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 Bebauungsplangebiets ist im Landschaftsplan das Ziel einer einreihigen Heckenpflanzung formuliert. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets wurden als solche in den wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost. Der Träger der Landschaftsplanung hat aber im Beteiligungsverfahren keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegenden Bauleitplanverfahren geäußert, gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW (LG NW) treten daher mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. III/A 14 die der Planung widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft. Die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplans soll somit gemäß § 16

LG NW 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 weder **Naturschutzgebiete** noch sind dort **geschützte Landschaftsbestandteile** bekannt. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW 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<sup>1</sup>. 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).

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.

### 3.4 Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich des Plangebiets verläuft der Wolfsbach als teilweise verrohrtes Gewässer. Der unmittelbar im Südosten an das Plangebiet grenzende Zulauf des Vogelbachs ist ebenfalls teilweise verrohrt.

Gewässergütedaten oder ein Entwicklungskonzept liegen für den Wolfsbach nicht vor. Der Vogelbach ist im Oberlauf kritisch belastet (Gewässergüte II-III), nach der Einmündung des Wolfsbachs verbessert sich die Gewässergüte auf die Güteklasse II, mäßig belastet. Strukturell ist der Vogelbach im Oberlauf bis zur Altenhagener Straße stark geschädigt.

### 3.5 Wald

Im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet selbst sind keine Waldbestände vorhanden. Der Gehölzbestand der Gartenanlage im Norden wird laut Fachbehörde nicht als Wald im Sinne des Gesetzes gewertet. Im Südosten grenzt ein kleines Wäldchen (Feldgehölz gemäß Biotopkataster, siehe oben) an das Plangebiet an.

### 3.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

#### a) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>2</sup> stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets Pseudogley bzw. Parabraunerde-Pseudogley-Böden an (S3). Diese schluffigen Lehm Böden sind nach ihrer

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

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

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 dm unter Flur.

Im Osten des Plangebiets 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 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 dm unter Flur.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**<sup>3</sup> 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 Regulations- 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) Bergbau**

Im Bereich des Plangebiets hat nach Mitteilung der Fachbehörde kein Bergbau stattgefunden.

Das Plangebiet liegt über dem bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Herford“. Die Erlaubnis gewährt ein befristetes Recht zum Aufsuchen des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe innerhalb der festgelegten Feldgrenzen. Unter „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Diese Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem vorläufigen Konkurrenzschutz und klärt nur grundsätzlich, welcher Unternehmer befristet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Die Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, so dass konkrete Umweltauswirkungen damit noch nicht verbunden sind.

#### **c) 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).

#### **d) Kampfmittelvorkommen**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbaren Belastungen vorliegen und daher keine Maßnahmen erforderlich sind. Grundsätzlich können Kampfmittelvorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden, Tiefbauarbeiten sind somit insgesamt mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus

---

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder Polizei (Tel. 0521/5450) 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 Plangebiets liegenden Betrieben als Eigentums- oder Pachtflächen bewirtschaftet. Im Norden der Vinner Straße liegt ein Betrieb mit **Tierhaltung** (Mastschweine), der im Planverfahren zu berücksichtigen ist und gutachterlich betrachtet wurde (siehe Kapitel 5.5.3).

### 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. 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 130-230 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 war im Norden an der Vinner Straße eine rund 0,75 ha große Parzelle vorhanden, die als Gartenland im Außenbereich genutzt wurde und intensiv eingegrünt war – die Gehölze wurden aber zwischenzeitlich gerodet. 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. Zudem wird ein weiteres Wohnhaus im Außenbereich westlich des Hellfelds im Einvernehmen mit dem Eigentümer in das Plangebiet einbezogen und überplant. 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 Altenhager 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 hier entsprechend vorbelastet.

Zur Bestandssituation wird ergänzend auf die den Planunterlagen beigelegte Bestandskarte verwiesen.

## **5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Ertaufstellung des Bebauungsplans 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 ergibt sich aus der Verfügbarkeit der Flächen nach 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 für den Bebauungsplan Nr. III/A 14 sieht eine Erschließung des Pangebiets 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 Stickerschließung 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.

## **5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 25 BauGB**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung des Baugebiets**

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 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 Nachbartschutz in Bezug auf Lärm soll durch eine Geräusch-Kontingentierung sichergestellt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde ein **schalltechnisches Gutachten**<sup>4</sup> erarbeitet, auf dessen Grundlage die Festsetzung der Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO durch eine Kontingentierung mittels sog. „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ (IFSP) vorgenommen wird.

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 Schalleistungspegel IFSP für die Teilflächen festgesetzt. Auch bei aus schalltechnischer Sicht eingeschränkt nutzbaren GI-Flächen ist die Festsetzung dieser Gle-Gebiete sinnvoll. Hierdurch wird ein größeres Betriebsspektrum zulässig, zumal die Problematik „Lärm“ häufig schon mit begrenztem Mehraufwand bewältigt werden kann, z. B. durch geschickte Anordnung von Hallenbaukörpern als Abschirmung.

Durch die ergänzende Gliederung gemäß Abstandsliste NRW<sup>5</sup> können auch sonstige Emissionen wie Gerüche und Stäube allgemein bereits auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Maßgebliche Kriterien der Planung sind weiterhin die angestrebte Flexibilität zugunsten von Industrie/Gewerbe, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft und die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm.

Weitere Erläuterungen zur immissionsschutzfachlichen Gliederung erfolgen in Kapitel 5.5.3, hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

**b) Weitere Schutzvorkehrungen: Begrenzte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind - Steuerung gemäß § 1 (9) BauNVO**

In der Rechtsprechung des OVG NRW, des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG und (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG besteht, um schwere Unfälle im Sinne der Seveso-II-Richtlinie zu vermeiden. Als schutzwürdige Gebiete sind vereinfacht von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu verstehen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten.

<sup>4</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, 28.11.2013, Bielefeld.

<sup>5</sup> 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)

Für die Ermittlung angemessener Abstände zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen, definieren die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) sehr spezifische Grundlagen. Der Leitfaden „KAS 18“<sup>6</sup> soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-II-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m und 1.500 m definiert werden.

Gemäß Leitfaden (Kapitel 1, 2) sind schutzwürdige Bereiche Baugebiete im Sinne der BauNVO mit dauerndem Aufenthalt von Menschen, Gebäude/Anlagen zum nicht dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen mit Publikumsverkehr sowie wichtige Verkehrswege. In diesem Sinne sind schutzwürdige Bereiche im vorliegenden Fall insbesondere die Siedlungsbereiche von Altenhagen im Süden und Milse im Westen sowie die das Plangebiet umgebenden wichtigen und stark frequentierten Verkehrswege (insbesondere A 2, L 778, L 712n).

Im Stadtgebiet mangelt es an geeigneten Flächen für die Ansiedlung von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen. Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet bietet für derartige Betriebe mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen zumindest in einem Teilbereich ein vergleichsweise begrenztes Konfliktpotenzial mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die Lage zu den umgebenden schutzwürdigen Gebieten i. S. d. § 50 BImSchG werden hier Gewerbebetriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5 (3a) BImSchG zunächst allgemein ausgeschlossen. Da an anderer Stelle im Stadtgebiet aber oft kaum Möglichkeiten zur Ansiedlung derartiger Betriebe bestehen, sollen in den Teilflächen des Gle gemäß § 31 (1) BauGB derartige Betriebe ggf. als Ausnahme möglich sein. Voraussetzung ist hierbei jedoch, dass betroffene Betriebe gutachterlich nachweisen, dass durch bauliche und technische Maßnahmen angemessene Abstände (Sicherheitsabstände) zu schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden können. Durch Feinsteuerung hinsichtlich des Ausschlusses von allgemein zulässigen Anlagen zu sportlichen, kulturellen etc. Zwecken (s. u.) wird eine ggf. mögliche Ansiedlung eines Störfallbetriebs nicht von vornherein zusätzlich erschwert. Die Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG stellt in der dicht besiedelten Region OWL einen besonderen städtebaulichen Belang dar, dem mit den getroffenen Regelungen angesichts der Rahmenbedingungen zumindest im Grundsatz nachgekommen wird.

### **c) Ausschluss weiterer Nutzungen in den GE-/GI-Gebieten gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO**

Gemäß den Zielen des Regionalplans dienen GIB-Flächen der Erweiterung, Neuansiedlung und Verlagerung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Sie haben die Funktion, wohnunverträgliche gewerblich-industrielle Betriebe aufzunehmen. Für regionalbedeutsame GIB wie das vorliegende Interkommunale Gewerbegebiet OWL hat die gewerblich-industrielle Nutzung eindeutig Vorrang vor anderweitigen Nutzungsansprüchen. Daher sollen die gewerblich-industrielle Entwicklung ggf. behindernde Nutzungen hier nicht entwickelt werden. Mit Blick auf die regionalplanerischen Ziele sollen die Bauflächen im Plangebiet zweckgebunden durch Gewerbe und Industrie, also v. a. auch durch mittlere und größere Betriebe und

<sup>6</sup> Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. Überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter [www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf).

Anlagen mit entsprechenden Standortanforderungen hinsichtlich Größe, Erschließung und zulässiger Emissionen, genutzt werden können.

Ergänzend ist auch darauf zu achten, dass die angestrebte positive Außendarstellung des Gebiets nicht durch einzelne Branchen mit ggf. besonderen, i. d. R. als nachteilig bewerteten Auswirkungen eingeschränkt wird (z. B. Schrottplätze neben Lebensmittel-, Textil- oder Pharmaindustrie). Der sehr gut erschlossene Standort mit stark frequentierten Hauptverkehrsachsen könnte außerdem für Kfz-orientierte Nutzungen mit überörtlichem Einzugsbereich (z. B. großflächiger Einzelhandel, große Sportanlagen, Vergnügungsstätten) attraktiv sein. Derartige Nutzungen würden jedoch die verfügbaren GE-/GI-Flächen einschränken und sind aus städtebaulicher Sicht an diesem randlichen, Kfz-affinen Standort außerhalb des Siedlungsschwerpunkts als problematisch zu werten.

Vor diesem Hintergrund werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um Nutzungen, die die o. g. Zielsetzungen beeinträchtigen können, gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO in den GE- und GI-Gebieten ausschließen. Die hierfür jeweils sprechenden besonderen, d. h. speziellen städtebaulichen Gründe werden nachfolgend erläutert. Diese Regelungen orientieren sich dabei auch an den bereits in den Interkomm-Partnerkommunen Herford und Bad Salzuflen getroffenen Festsetzungen. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird diese Vorgehensweise für angemessen angesehen.

**Betriebsgebundenes Wohnen** kann gemäß §§ 8 (3), 9 (3) BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten als Ausnahme zugelassen werden. Hiervon soll im vorliegenden Fall abgesehen werden. Die gutachterliche Dimensionierung der IFSP orientiert sich an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets. Der Schallgutachter hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich zumindest theoretisch bei Ausschöpfung aller IFSP innerhalb des Plangebiets Pegel ergeben können, die oberhalb der Richtwerte der TA Lärm für GE/GI liegen. Gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet selbst können vor diesem Hintergrund nicht in jedem Fall sichergestellt werden, angrenzende Betriebe dürfen zudem in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit nicht eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf das Planungsziel ist der Ausschluss von betriebsgebundenem Wohnen auch zur Vermeidung späterer Nutzungskonflikte in diesem Fall sinnvoll.

**Anlagen für sportliche Zwecke** sind in Gewerbegebieten gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig, gemäß § 9 (3) BauNVO können diese in Industriegebieten dagegen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Anlagen werden hier jeweils insgesamt ausgeschlossen, um den o. g. Zielen der Planung gerecht werden zu können. Insbesondere der Flächenbedarf solcher Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer flexiblen Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Hinzu kommt, dass derartige Nutzungen (soweit diese nicht speziell auf den Außenbereich angewiesen sind) ihren idealtypischen Standort aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe verknüpft mit den Wohn- und Mischgebieten der Kommune finden sollten. Bezüglich der verkehrlichen Aspekte ist auch zu bedenken, dass direkter Besucherverkehr aus dem Siedlungsraum nicht unnötig in das Plangebiet „gezogen“ werden soll.

Gemäß § 8 (3) BauNVO können **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sowie **Vergnügungsstätten** ausnahmsweise zugelassen werden. Im GI können Vergnügungsstätten gemäß § 9 (2) BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig sein. Diese Nutzungen werden jedoch ebenfalls im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen, da sie der Zielsetzung des Gewerbe- und Industriegebiets nicht entsprechen und da sie erfahrungsgemäß aufgrund des z. T. von ihnen ausgehenden Ruheanspruchs zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungszielen führen können. Auch hier wäre eine Ansiedlung im siedlungsnahen Bereich zu bevorzugen.

**Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** werden insgesamt im Plangebiet aus den o. g. Gründen, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel Ansiedlung möglichst „hochwertiger“ Industrie-/Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts v. a. für besonders erwünschte zukunftsweisende Firmen und Technologien beeinträchtigen könnte („Trading-down-Effekt“).

**Schrottplätze** als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen besitzen im Regelfall v. a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung etc. Angesichts der o. g. Planungsziele, hier vor allem aufgrund der angestrebten „positiven“ Außendarstellung (Image) des Gewerbegebiets, werden diese Betriebe daher ausgeschlossen.

Die rechtlich als eigenständige gewerbliche Nutzungen einzuordnenden **Werbeanlagen für Fremdwerbung** werden ausgeschlossen, da sie den o. g. Planungszielen und der angestrebten qualitätvollen Außendarstellung des Baugebiets widersprechen können. Im Plangebiet ist v. a. die Lage an der A 2 und an den örtlichen Hauptverkehrsstraßen attraktiv. Gerade deshalb soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung mit ggf. erheblicher Fernwirkung aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen vermieden werden. Nicht unter diesen Ausschluss fallen zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines solchen Gebiets und müssen selbstverständlich zulässig bleiben.

Der **Ausschluss von Einzelhandel im GE und GI** erfolgt mit Blick auf die angestrebte bestimmungsgemäße Nutzung des Plangebiets durch größere Gewerbe- und Industriebetriebe; konkurrierende Nutzungen und eine Belegung der Flächen durch standortfremde Nutzungen sind hier zu vermeiden. Einzelhandel ist darüber hinaus aus städtebaulichen Erwägungen allgemein in möglichst engem Zusammenhang mit den Siedlungsbereichen anzuordnen, sofern im Einzelfall nicht besondere Rahmenbedingungen bestehen. Insofern wird neben z. B. Handel für die Nahversorgung an diesem Pkw-orientierten Standort auch der Verkauf von Konsumgütern an Endverbraucher unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO kritisch gesehen.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Bielefeld im September 2009 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>7</sup> als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Die dort formulierten Ziele (z. B. Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktionen des Haupt- sowie der Neben- und Nahversorgungszentren, räumliche Konzentration von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel auf dafür festgesetzte Sonderstandorte) erfordern es gemäß Gutachten, dass:

- Einzelhandelsbetriebe mit nah- und/oder zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von ihrer Größenordnung nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden sollen,
- großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Sondergebieten liegen sollen und
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen und Mischgebieten angesiedelt werden sollen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Versorgungszentren und Sonderstandortbereiche. Eine Ansiedlung von Einzelhandel drängt sich

<sup>7</sup> Junker + Kruse, Dr. Acocella (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld

hier somit auch vor diesem Hintergrund nicht auf bzw. würde dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechen.

Nicht unter diesen Ausschluss fallen Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. „Handwerkerprivileg“). Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestehen in GE-/GI-Gebieten Ansiedlungsperspektiven für derartige Verkaufsstätten, sofern die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird. Vor diesem Hintergrund und um Härtefälle zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Ausnahmeregelung.

Im **GEE7** werden zudem vorsorglich **Büronutzungen**, die häufig über den ganzen Tagesverlauf hinweg an einem festen Arbeitsplatz erfolgen, im Bereich des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung ausgeschlossen. Dies dient dem sicheren Umgang mit der 380 kV-Freileitung im Zuge der Umsetzung und um den künftigen Nutzern gesunde Arbeitsverhältnisse sicher gewährleisten zu können. Lager-, Rangierflächen, Produktionsbereiche mit wechselnden Arbeitsbedingungen u. ä. Bereiche sind im Regelfall im Schutzabstand möglich. Auch weitere Gewerbenutzungen sollen denkbar sein, zumal der Schutzstreifen am Gebietsrand liegt und betriebsintern z. B. Haupt-/Bürogebäude außerhalb platziert werden können bzw. müssen. Zwingende Regelungen über Gewerbenutzungen unter Freileitungen sind nicht bekannt, solange die allgemein eingeführten Grenzwerte eingehalten werden. Auf Einschränkungen aufgrund des bestehenden Schutzstreifens wird im Bebauungsplan hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung ist darauf zu achten, dass unbedenkliche Betriebe bzw. Betriebsabläufe in diesem randlichen Bereich angeordnet werden. Zudem ist der Versorgungsträger im Rahmen der Baugenehmigung zu beteiligen. Aus diesen Gründen wird im Ergebnis nach dem aktuellen Kenntnisstand die bisherige Festsetzung beibehalten.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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, 2 BauGB sollen diesen angestrebten Entwicklungsspielraum gewährleisten und werden somit unter Beachtung der örtlichen Rahmenbedingungen bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

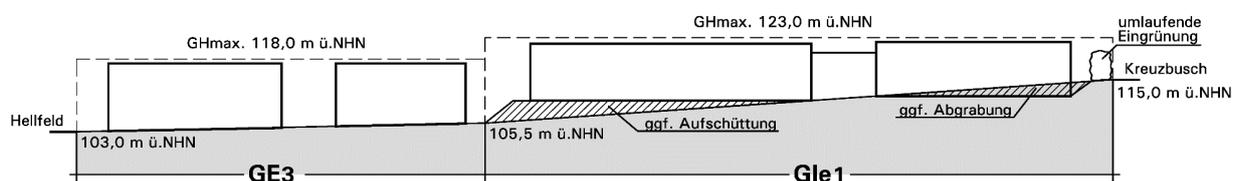
#### a) Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ

Die **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,8 und die **Geschossflächenzahl GFZ** mit 2,4 orientieren sich an den zulässigen Obergrenzen der möglichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO. Damit kann eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke ermöglicht werden.

#### b) Höhe baulicher Anlagen

Wie dargelegt sollen mit der GE-/GI-Entwicklung ausdrücklich flexible gewerblich-industrielle Nutzungen ermöglicht werden. Gleichwohl müssen die topographischen Verhältnisse mit einem deutlichen Gefälle von Osten nach Westen berücksichtigt werden. In Abhängigkeit von den heutigen Geländebeziehungen sollen die zulässigen Höhen baulicher Anlagen i. W. zwischen 10-15 m über heutigem Gelände umfassen. Gemäß § 16 (3) BauNVO werden die Bauhöhen je nach Lage der Teilflächen bzw. sofern erforderlich auch innerhalb einer Teil-

fläche differenziert festgelegt. Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bauungsplan die maximalen Gebäudehöhen als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgelegt. Durch die Bezugnahme auf die **Höhe über NHN** werden diese Obergrenzen gegenüber Außenbereich und Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festgelegt. Die Höhen werden Richtung Osten sowie im Süden zu den angrenzenden Nutzungen an der Wolfsheide aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen abgestuft. In den Randbereichen sind danach Gebäudehöhen bis 9/11 m an der Ostgrenze und etwa 10 bis 14 m im Süden und Südwesten realisierbar. Im Nordwesten und Norden sind je nach Teilfläche Gebäudehöhen bis etwa 12-14,5 m möglich. Im zentralen inneren Bereich werden dagegen etwas höhere Gebäude mit bis zu 13 bis 17 m Gesamthöhe zugelassen (Hinweis: alle Angaben bezogen auf durchschnittliche heutige Geländehöhen, Abweichungen in Teilflächen sind aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen möglich!). Insgesamt werden die so gewählten Höhen aufgrund der Lage im Bereich überörtlicher Verkehrsstrassen sowie aufgrund umfangreicher Eingrünungen entlang der Plangebietsgrenzen für vertretbar gehalten.



**Prinzipskizze: Gestaffelte Höhenentwicklung in den einzelnen Teilbereichen GE/Gle, ohne Maßstab, Darstellungen überhöht**

**Als Ausnahme** kann ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung je nach Lage der Teilbaufläche um bis zu 3 m durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Maschinen-/Technikräume, Be-/Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. zugelassen werden, um im Einzelfall gebotene, innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.

### c) Bauweise und überbaubare Flächen

Für das gesamte Plangebiet wird die **abweichende Bauweise** gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gelten hier die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend aber mehr als 50 m betragen darf.

Aus den o. g. Gründen der gewünschten Flexibilität werden die **überbaubaren Flächen** ebenfalls möglichst großzügig bemessen. Die geplanten Erschließungsstichstraßen sind so gewählt, dass unterschiedliche Bautiefen angeboten werden können. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. Städtebauliche Konflikte entstehen durch diese planerische Zurückhaltung nicht.

Zwischen Baugrenze und den zur Gebietseingrünung festgesetzten Pflanzflächen wird ein Mindestabstand von 3 m vorgesehen. Damit ist gewährleistet, dass bei der Umsetzung späterer Vorhaben für untergeordnete Türen (Fluchttüren u. ä.) Spielraum besteht. Flächen für Feuerwehrumfahrten etc. sind jedoch im Einzelfall je nach Betriebserfordernis zu planen, ggf. sind größere Abstände erforderlich, um die geplanten Pflanzmaßnahmen nicht zu beeinträchtigen.

### 5.2.3 Grünordnung

Durch die Planung wird eine bislang weitgehend als Ackerfläche genutzte Fläche in Anspruch genommen. Mit Blick auf örtliche Rahmenbedingungen und Planinhalte sind daher grünordnerische Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB geboten, um das Plangebiet in den Landschafts- und Naherholungsraum einbinden zu können:

- Entlang der Planstraßen sowie an Hellfeld, Wolfsheide und Vinner Straße sind gemäß Festsetzung im Bebauungsplan straßenbegleitende Baumreihen zu entwickeln. Hierfür ist alle 10 m ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum zu pflanzen. Die Lage von Grundstückzufahrten ist abhängig von den künftig anzusiedelnden Betrieben. Um Konflikten mit den großkronigen Gehölzen in den Bereichen künftig zulässiger Zu-/Abfahrten vorzubeugen wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende Ausnahmeregelung aufgenommen – hier kann auf einzelne Baumpflanzungen verzichtet werden.
- Zur Gewährleistung der fachgerechten Standortvoraussetzungen für die straßenbegleitenden Baumpflanzungen wurden weitergehende Regelungen aufgenommen. Demnach sind die nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster als Rasen-/Pflanzflächen anzulegen. Arbeits-, Stellplatz-, Lagerflächen werden hier nicht zugelassen.
- Entlang der Plangebietsgrenzen im Übergang zum freien Landschaftsraum sieht die Planung 5 m bzw. 10 m breite Pflanzstreifen für die Anpflanzung von geschlossenen, naturnahen, freiwachsenden Landschaftshecken aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern unter Begrenzung der Böschungsneigung vor. Die Festsetzung ermöglicht die Anlage einer raumwirksamen Abpflanzung gegenüber dem Landschaftsraum.
- Das geplante Regenrückhaltebecken wird im Süden durch eine 5 m breite, mindestens 3-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in die freie Landschaft eingebunden. Im Westen soll eine entsprechende Einbindung im Zusammenhang mit der Offenlegung des Wolfsbachs mit einer 1- bis 2-reihigen Heckenstruktur sowie bachbegleitend mit ergänzenden Baumpflanzungen erreicht werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Einschränkungen hinsichtlich der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens und im GEE7 im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV-Freileitung bestehen. Aufgrund des unterschiedlichen Leitungsdurchhangs in Abhängigkeit von der Entfernung zum Leitungsmast können pauschal keine konkreten Wuchshöhen benannt werden. Daher sind Bepflanzungen hier mit dem Versorgungsträger abzustimmen, um einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leitersäulen einzuhalten.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen werden insgesamt als angemessen und ausreichend angesehen. Umfang und Detaillierungsgrad der geplanten Maßnahmen orientieren sich z. T. an den Regelungen der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets in den Nachbarkommunen Herford und Bad Salzuffen. Vorgaben zu Gehölzarten und Pflanzqualitäten erfolgen in Abstimmung mit den Fachämtern und sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert aufgeführt (s. dort, Kapitel 4.1)<sup>8</sup>. Sie entsprechen den in Bielefeld in vergleichbaren Situationen getroffenen Regelungen.

Ergänzend werden Vorgaben für die Begrünung von Stellplatzanlagen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffen (siehe Kapitel 5.3).

<sup>8</sup> Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“, NZO GmbH, Dezember 2014, Bielefeld.

### 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 einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte nach § 9 (1) BauGB mit Blick auf die o. g. Planungsziele um Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft, der Fassaden und von 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 Firmen nicht übermäßig ein. Die Vorgaben orientieren sich auch hier an den bestehenden Regelungen für die in der Umsetzung befindlichen Bauabschnitte des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets. Weitergehende, detailliertere Regelungen werden nicht aufgenommen, um Betriebsentwicklungen und Projektplanungen nicht einzuschränken. Die weitere Abstimmung erfolgt im Zuge des Grundstückverkehrs mit Erörterung der Betriebskonzepte sowie in den Baugenehmigungsverfahren.

Vorgegebene **Dachform- und -neigung** entsprechen heute gängigen Gewerbebauten und lassen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum offen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Elemente grundsätzlich zulässig. Aus gestalterischen Gründen und mit Blick auf mögliche Fernwirkungen sind jedoch Einschränkungen hinsichtlich der Anbringung von Solaranlagen geboten.

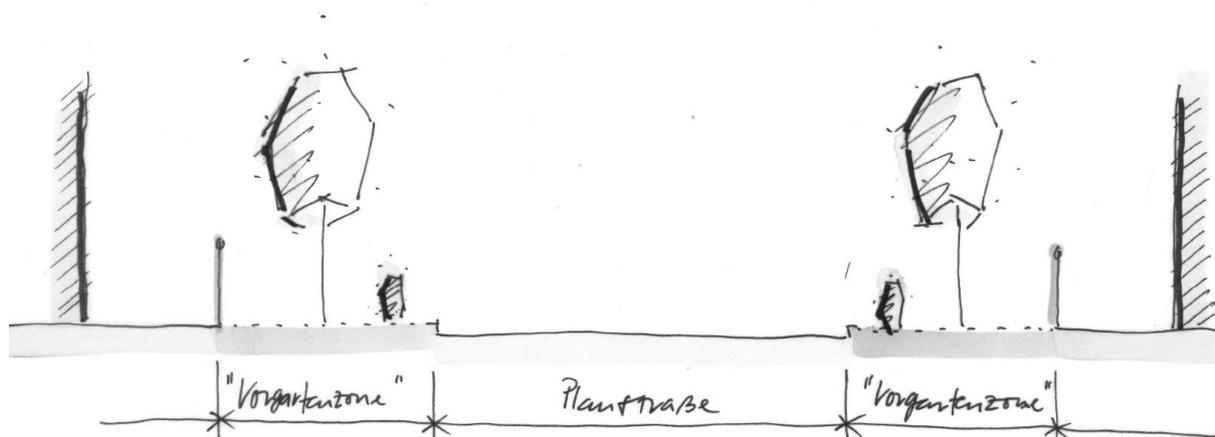
Der **Fassadengestaltung** kommt mit Blick auf die möglichen Gebäudevolumina eines Vorhabens, die i. W. durch Produktionsprozesse, Lager- und Anlagenzwecke vorgegeben sind, eine sehr hohe Bedeutung zu. Insbesondere bei größeren Hallenbauten gilt das Ziel einer möglichst qualitätvollen und hochwertigen Gewerbearchitektur. Wichtige Elemente sind insbesondere neben einer geschickten Fassadengliederung und entsprechend gestalteten Proportionen des Gesamtgebäudes oder von Bauabschnitten auch eine gute, dauerhaft hochwertige Materialität, ein gutes Farbkonzept und eine überzeugende Einbindung der technischen Elemente. Durch eine abschnittsweise vertikale Fassadengliederung kann eine optische Aufteilung und Verkleinerung massiver Baukörper erreicht werden. Fassaden können z. B. durch Versätze, Material- oder Farbwechsel oder durch eine Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite in vielen Fällen unproblematisch ist und der Architektur umfangreichen Spielraum lässt. Es wird aber nicht verkannt, dass mit alternativen Architekturkonzepten ebenso eine hochwertige Gesamtgestaltung erreicht werden kann (z. B. eine schlichte, einheitliche Materialität und „liegende“ Elemente in Teilbereichen durch Lieferzonen, Tore und Fensterbänder). Daher können ggf. Abweichungen von der o. g. Regelung bei einem überzeugenden Gesamtkonzept im Einzelfall möglich sein.

**Werbeanlagen** können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild, den städtebaulichen Charakter und die Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Daher sind grundsätzliche Regelungen geboten. Maßgeblich sind hierbei neben Anzahl, Größe, Anbringungs-ort und Material insbesondere auch Farben und Leuchtverhalten. Gerade durch Farbwahl und Beleuchtung besteht eine zusätzliche Gefahr, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Daher werden v.a. Einschränkungen bezüglich „greller“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen

typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, getroffen. Gleiches gilt für Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (z. B. Blink-, Wechsel-, Lauflichtanlagen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und -intensität). In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan getroffenen Regelungen das betriebliche Interesse an Werbung aber insgesamt in ausreichendem Maß.

**Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf gestalterisches Gesamtbild und Qualität des Straßenzugs. Sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v. a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann. Zu betonen ist, dass über die gewählten Straßenquerschnitte mit teilweise schmalen vorgelagerten Grünstreifen (Verkehrsrünst) hinaus auf kostentreibende größere öffentliche Seitenstreifen und Grünflächen verzichtet wird. Aus diesem Grund wachsen aber auch im Interesse der Gesamtdarstellung und der Außenwirkung des Plangebiets die gestalterischen Anforderungen an angrenzende private Flächen.

Zudem werden weitere Vorgaben hinsichtlich der Einfriedungen zum Außenbereich aufgenommen. Bei Zaunanlagen ist innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen aus gestalterischen Gründen mindestens eine Gehölzreihe vorzupflanzen. Auch hier können Abweichungen im Einzelfall bei einem überzeugenden Konzept ggf. möglich sein.



Prinzipiskizze Einfriedungen

**Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

#### 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 Entwässerung des Gebiets wird als Trennkanalisation ausgeführt. Die neu zu verlegenden Schmutzwasserkanäle werden an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Hellfeld angeschlossen. Das Regenwasser wird über neu zu verlegende Regenwasserkanäle dem Grundstück südlich der Wolfsheide, westlich des Hellfelds zugeleitet. Die erforderlichen Entsorgungsflächen für Regenklär- und Regenrückhaltebecken werden gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ausbau- und Entwässerungsplanung ist parallel zum Bebauungsplan-Verfahren bearbeitet und abgestimmt worden.

Im Plangebiet befindet sich eine **Wasserübergabestation** der Stadtwerke Bielefeld GmbH, die Teil der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist. Der Standort wird als Trinkwasserpumpwerk festgesetzt.

Die Wasserversorgung im Plangebiet und seinem Umfeld erfolgt z. T. auch über **hauseigene Brunnen**. Das von der Planung ggf. betroffene Grundwasser-Abstromgebiet beschränkt sich gemäß Grundwasserfließrichtung auf Bereiche südlich, westlich und nördlich des Plangebiets. Zur Beurteilung, ob die hohe Neuversiegelung im Bereich des Gewerbegebiets Auswirkungen auf Ergiebigkeit und Qualität der umliegenden Hausbrunnen hat und ob durch Grundwasserabsenkungen oder Vernässungen das Risiko für Gebäudesetzungen besteht, wurde ein Hydrogeologisches Gutachten<sup>9</sup> eingeholt. Zunächst ist festzuhalten, dass gemäß Gutachten für Hausbrunnen im Abstromgebiet mit mindestens 250 m Entfernung zum Plangebiet keine messbaren Auswirkungen erwartet werden. Im näheren Umfeld befinden sich 12 Brunnen zur aktiven Trinkwasserversorgung und zwei Brauchwasserbrunnen, die Eigentümer wurden im Zuge der Gutachtenerarbeitung gebeten, Daten zur ihren Brunnen zur Verfügung zu stellen. Im Ergebnis der Untersuchungen stellt der Gutachter zunächst fest, dass alle erfassten Hausbrunnen außerhalb der Bereiche liegen, die von einer direkten Grundwasserabsenkung betroffen sein werden und somit keine direkten Beeinträchtigungen gegeben sind. Indirekte Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot einzelner im nördlichen und südwestlichen Abstrom des Plangebiets liegender Brunnen (jeweils im Gutachten benannt) kann der Gutachter nicht ausschließen, gleiches gilt für einen südwestlich angrenzenden Brunnen hinsichtlich qualitativer Auswirkungen. Weiterhin stellt der Gutachter hinsichtlich der Einflüsse auf die Grundwasserqualität fest, dass bei Umsetzung der Planung zunächst mit einer Verbesserung der Wasserqualität aufgrund der zurückgehenden landwirtschaftlich bedingten Schadstoffeinträge zu rechnen ist, dass aber ein allgemeines Risiko qualitativer Verschlechterungen durch stoffliche Veränderungen des Grundwassers ohne Kenntnis der künftigen Bauvorhaben und davon abhängiger Eingriffe in die Grundwasserschichten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Auch das Risiko für Setzungen und damit verbundene Auswirkungen an Gebäuden kann der Gutachter mit Ausnahme eines Betroffenen ohne Kenntnis der zukünftigen Bebauung nicht abschließend beurteilen. Für eine sachgerechte Beurteilung sind hier konkrete Vorhabenkenntnisse zu Bauweise etc. erforderlich. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind diese Vorhaben zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Die grundsätzliche Möglichkeit, Regelungen bereits im Bebauungsplan durch die Begrenzung einer Abgrabungstiefe zu treffen, wurde geprüft, aber letztendlich nicht gewählt. Grund hierfür ist, dass wenn überhaupt, nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind, die gut durch einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung lösbar sind und es aufgrund der geologischen Verhältnisse und Rahmenbedingungen sehr schwierig ist, hier eine eindeutige Regelung zu treffen. Die Verhältnismäßigkeit wäre im Vergleich zu den geringen Auswirkungen insofern auch nicht gegeben. Konkrete Regelungen können (soweit erforderlich) im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren angemessen und sachgerecht für den konkreten Einzelfall getroffen werden. Um sicherzustellen, dass durch die Planung keine dauerhaften Nachteile/Schäden bei den jeweils Betroffenen ausgelöst werden, empfiehlt der Gutachter daher Maßnahmen für die Umsetzung (z. B. Dokumentation

---

<sup>9</sup> Hydrogeologisches Gutachten zum B-Plan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Hellfeld in Bielefeld, BGU Dr. Brehm & Grünz GbR - Diplom Geologen, 04.09.2014, Bielefeld.

der Wasserqualität vor Baubeginn, frühzeitiger Aufbau eines Monitoringsystems zur Beobachtung der Grundwasserstände im Zustrom der Hausbrunnen, Einschaltung von Bausachverständigen vor Beginn von Baumaßnahmen). Die vom Gutachter vorgeschlagenen und ggf. erforderlichen Maßnahmen sowie die Kostenübernahme werden in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld und der Interkomm GmbH geregelt und gesichert. Durch diese Vorgehensweise kann eine ausreichende Trinkwasserversorgung auch weiterhin gewährleistet werden. Auf das Gutachten wird ergänzend verwiesen.

Zur **Elektroenergieversorgung** des Plangebiets sind 3 neue Netzstationen erforderlich. Die Standorte sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Zur Sicherung bestehender Versorgungsleitungen im Bereich der Vinner Straße (10.000 Volt Elt-Versorgungsleitung, Hauptwasserversorgungsleitung) werden entsprechende **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden. Bei geplanten Baumpflanzungen sind demnach Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten. Die detaillierten Anforderungen sind dem „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 bzw. nachfolgenden Veröffentlichungen zu entnehmen.

Das Plangebiet wird im südwestlichen Teil von einer **Höchstspannungsfreileitung** der TenneT TSO GmbH überspannt. Der Bebauungsplan sieht hier die Errichtung des Regenklär- und Regenrückhaltebeckens sowie gewerbliche Flächen des GEE7 vor. Mit Blick auf einen sicheren Umgang mit der 380 kV-Freileitung werden in den Bebauungsplan Regelungen aufgenommen, die die Sicherheit im Zuge der Umsetzung und der künftigen Nutzung gewährleisten. Die Freileitung einschließlich des mitgeteilten Schutzstreifens von jeweils 40 m von der Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten wird in den Plan aufgenommen. Ergänzend wird festgesetzt, dass Büronutzungen sowie hochwüchsige Gehölze innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens unzulässig sind (siehe Kapitel 5.2). Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb dieses Schutzstreifens alle Bauvorhaben und Baumaßnahmen sowie Bepflanzungen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit dem Versorgungsträger abzustimmen sind.

## **b) Wasserwirtschaft**

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 anstehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher ortsnah in den Wolfsbach eingeleitet werden. Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers soll die Einleitung gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken erfolgen. In Abstimmung mit der Fachbehörde darf die Einleitungsmenge den natürlichen Landabfluss von 10 l/s\*ha nicht überschreiten.

Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers ist die Verlegung öffentlicher Regenwasserkanäle in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Gemäß Trennerlass NRW ist vor Einleitung des Regenwassers aus dem Plangebiet in den Wolfsbach eine entsprechende Behandlung erforderlich. Hierfür ist geplant, den ersten Abfluss mit abgespülten Schmutzpartikeln aus dem Gebiet in einem vorgeschalteten Regenrückhaltebecken zwi-

schenzuspeichern und nach Regenende über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zuzuleiten. Der Überlauf von unverschmutztem Regenwasser fließt in das anschließende Rückhaltebecken, wird dort gesammelt und mittels Drosselbauwerk mit integriertem Notüberlauf dem Wolfsbach als örtlicher Vorflut zugeleitet. Der geplante Drosselabfluss soll kontinuierlich laufen, so dass das Regenrückhaltebecken maximal 6 Stunden gefüllt ist. Ein grundwasserrelevanter Anteil des Regenwassers kann in dieser Zeit nicht versickern, ein relevanter Grundwasseranstieg durch Wasserabgabe an den umliegenden Grundwasserleiter oder ein Aufstau des anströmenden Grundwassers ist in dieser kurzen Zeit nicht zu erwarten. Die Entwässerungsplanung ist parallel zum Planverfahren weiter bearbeitet und abgestimmt worden.

Bei Starkregenereignissen, die seltener als einmal in 30 Jahren auftreten, ist es nicht mehr gefordert, diese schadlos über die Kanalisation abführen zu können. Von derart ausgelösten Hochwasserereignissen ist der Abschnitt des Wolfsbachs zwischen der Einleitung aus der Regenrückhaltung und der Einmündung in den Vogelbach betroffen und damit zunächst ggf. je ein Wohnhaus an Wolfsheide und Timmering. Nach Auswertung der Gewässerprofilaten von Vogel- und Wolfsbach sowie unter Berücksichtigung der planbedingt veränderten Abflusssituation hat das Fachamt im Verfahren die hydraulische Leistungsfähigkeit beider Gewässer nachgewiesen; im Ergebnis sind keine Schäden an den Gebäuden im Umfeld zu erwarten.

### c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die Planstraßen zu sichern. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets 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 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden erforderlich. Im Verfahren hat der Versorgungsträger darauf hingewiesen, dass die erforderliche Löschwassermenge nicht über das Rohrnetz sichergestellt werden kann. Zur Gewährleistung der brandschutztechnischen Anforderungen wird in den Bebauungsplan daher eine Versorgungsfläche für einen separaten Löschwasserbehälter aufgenommen.

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 Löschwasserzisterne- 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 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

### 5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur

Direkte Auswirkungen auf die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sind nach heutigem Stand nicht gegeben.

### 5.5.2 Belange des Verkehrs

Die geplante **äußere Erschließung** erfolgt durch Anbindung an die Autobahn A 2 über die Straße Hellfeld weiter zu Vinner Straße, Altenhagener Straße (L 778) und Ostwestfalenstraße (L 712n). Anschluss und Ausbau der südlich gelegenen Straßen Hellfeld, Kreuzbusch

und Wolfsheide sind nicht vorgesehen, diese sollen ausschließlich dem Anliegerverkehr vorbehalten werden.

Im Zuge des Planverfahrens wurden die verkehrlichen Rahmenbedingungen geprüft, das Straßensystem wurde hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit durch zusätzlichen gewerblichen Verkehr bewertet<sup>10</sup>. Das Gutachterbüro IVV Aachen hat seinen Berechnungen das Verkehrsmodell Bielefeld, das für die gesamtstädtische Verkehrsentwicklungsplanung Bielefelds aufgestellt und laufend aktualisiert wird, zugrunde gelegt. Der Untersuchungsraum der verkehrsplanerischen Untersuchung umfasst i. W. das nordöstliche Stadtgebiet Bielefelds und die angrenzende Teile Herfords und Bad Salzflens. Auf Grundlage von Kenndaten und Erfahrungswerten aus den bereits erschlossenen Bauabschnitten des Interkommunalen Gewerbegebiets sind in den Berechnungen des Gutachtens die zu erwartenden Verkehrsaufkommen von Beschäftigten, Kunden und Wirtschaftsverkehr in Ansatz gebracht worden. Parallel zum Aufstellungsverfahren erfolgte eine Ansiedlungsanfrage eines Unternehmens mit vergleichsweise hohem Lkw-Aufkommen. Ob eine Ansiedlung dieses Unternehmens letztendlich erfolgt, ist derzeit nicht absehbar. Um auf der sicheren Seite zu sein, hat das Gutachterbüro aber im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ das hierdurch mögliche Kfz-Aufkommen in die Berechnungen einbezogen.

Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung werden Planungen des Landes NRW zum Weiterbau der L 712n (Ostwestfalenstraße) durchgeführt, für den Bauabschnitt IV erfolgte im September 2014 der Planfeststellungsbeschluss. Die Stadt Bielefeld befürwortet dieses Vorhaben grundsätzlich, hat aber auf Umsetzung / Zeitplanung dieser Verkehrsplanung keinen Einfluss – wann der Weiterbau erfolgen wird, ist somit derzeit noch nicht absehbar. Der Gutachter hat auch diese Situation im Zuge der Verkehrsuntersuchung zum vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt und jeweils Prognosen der künftigen Verkehrsentwicklung mit und ohne L 712n / IV. BA ermittelt.

Gemäß Gutachten ergeben sich durch die vorliegende Planung zusätzlich rund 2.550 Kfz-Fahrten/Tag im Quell- und Zielverkehr, davon sind ca. 425 Lkw-Fahrten im Schwerverkehr. Zusammen mit den Verkehren für die bereits konkretisierten oder nahezu realisierten Plangebiete an Leopoldshöher Straße und Röntgenstraße wird im Gutachten ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 7.300 zusätzlichen Kfz-Fahrten ermittelt. Insgesamt sind somit Mehrbelastungen durch den Verkehr im gesamten Umfeld zu erwarten. Diese wirken sich auf den umliegenden Straßen unterschiedlich stark aus. Insbesondere der Erschließungsabschnitt des Plangebiets zwischen Hellfeld und Einmündung auf die Altenhagener Straße wird künftig deutlich stärker belastet werden. Die Verkehrsuntersuchung gibt für das Prognosejahr 2025 eine Differenz zwischen den prognostizierten Werten der zugrunde gelegten Fälle mit und ohne Gewerbegebiet von 2.600 Kfz/Tag für diesen Abschnitt an. Für den Abschnitt der Vinner Straße östlich der Einmündung Hellfeld werden ca. 500 Kfz/Tag mehr erwartet (siehe dort Bild 7).

Im Ergebnis werden die Mehrbelastungen bei Umsetzung der geplanten direkten Anbindung an die angrenzenden überörtlichen Verkehrstrassen vom Gutachter als moderat bewertet, das Straßennetz mit Anschluss an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen kann die Verkehrsmengen gemäß Gutachter angemessen bewältigen. Voraussetzung ist der Anschluss des Plangebiets im Nordwesten an die Vinner Straße ohne sonstige Zufahrtmöglichkeiten für Lkw etc. von Südwesten (Hellfeld, Wolfsheide).

---

<sup>10</sup> Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiets OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“: Ergebnisbericht, Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin, 11.03.2014 einschließlich der Ergänzungen zur Ergebnisbericht, 12.12.2014.

Aus Verkehrssicherheitsgründen empfiehlt der Gutachter am Verkehrsknoten Vinner Straße/ Altenhagener Straße außerhalb des Plangebiets ein Linksabbiegen zu untersagen und den Verkehr über den 250 m nördlich gelegenen Kreisverkehr zu leiten. Diese verkehrslenkenden Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und im Zuge der Umsetzung aufzugreifen. Eine entsprechende Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt ist bereits erfolgt.

Das **innere Erschließungssystem** sieht ausgehend von der Straße Hellfeld zwei Stichstraßen unterschiedlicher Länge von je ca. 10 m Breite und mit einer für Lkw ausreichend bemessenen Wendeanlage vor. Ein Ausbauentwurf mit Höhenplanung etc. wurde bereits erstellt; Querschnitt und Ausbaustandart entsprechen den in Bielefeld üblichen Vorgaben für Erschließungsstraßen in Gewerbe-/Industriegebieten. Die Erschließungsstraßen sind so gewählt, dass eine flexible Aufteilung des Plangebiets für künftige Nutzer möglich ist. Um gemäß Erschließungskonzept keine zusätzlichen Ein-/Ausfahrten im Bereich der nicht für den Ausbau vorgesehen Straßen bzw. Straßenabschnitte Wolfsheide, Hellfeld, Kreuzbusch und Vinner Straße zu ermöglichen, werden in den Bebauungsplan für diese Bereiche **Zu-/Abfahrtsverbote für Kfz** aufgenommen.

In Verlängerung der Planstraße A gewährleistet eine Wegeverbindung die Durchlässigkeit des Plangebiets für **Fußgänger und Radfahrer**. Zudem soll die Straße Hellfeld künftig südlich der Plangebietsgrenze abgebunden (Poller) und weiter als Fuß-/Radweg geführt werden. Diese verkehrslenkende Maßnahme kann in der Umsetzung angemessen geregelt werden. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bleiben i. W. weiterhin bestehen. Im Zuge des Verfahrens wurden Bedenken hinsichtlich der Schulwegsicherheit vorgetragen, die Wegesituation für die Schulkinder wurde daraufhin nochmals geprüft. Die dem Plangebiet nächstgelegene Schule (Grundschule an der Kafkastraße) liegt ca. 1 km südlich des Plangebiets in der Ortslage Altenhagen. Der Schulwegeplan für Altenhagen sieht im Bereich des Plangebiets und im näheren Umfeld keine empfohlenen Schulwege und Sammelpunkte für Gehgemeinschaften vor. Eine Gefährdung der Schulkinder durch die Planung wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen. Sollten sich bei der künftigen Nutzung hier jedoch Probleme abzeichnen können angemessene Sicherheitsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans sachgerecht ermittelt und umgesetzt werden.

Die **ÖPNV-Erschließung** in Höhe des Plangebiets erfolgt derzeit durch die über die Vinner Straße verkehrende Buslinie 33 und im Spätverkehr durch Anrufsammeltaxis (AST). Die nächstgelegene Haltestelle Vinner Straße befindet sich in Höhe der Straße Hellfeld. Mit der Buslinie 33 sind tagsüber im 30-Minuten-Takt die Umsteigemöglichkeiten zur Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 2 in Milse gegeben. Von dort verkehren die Stadtbahnen im 10-Minuten-Takt zum Bielefelder Zentrum und zurück. Die künftige ÖPNV-Anbindung wird davon abhängen, ob je nach Branche und Betriebsgrößen eine ausreichende Nachfrage in dem neuen Gewerbegebiet generiert werden kann.

### 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebiets oder eines Bauvorhabens 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 Autobahn A 2 im Osten (rund 250-500 m Abstand) sowie nachrangig durch die Ostwestfalenstraße L 712n (rund 130-230 m Abstand) und die Vinner Straße K 6 im

Norden ein. Gemäß Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel im Einwirkungsbereich von A 2, Vinner Straße und Ostwestfalenstraße überwiegend < 60/55 dB(A) tags/nachts innerhalb des Plangebiets.<sup>11</sup> Die Orientierungswerte 65/55 dB(A) tags/nachts für GE gemäß DIN 18005 werden nicht überschritten. Diese Belastungen werden für das Planungsziel als nicht kritisch angesehen. Die möglichen Auswirkungen auf die Anordnung von gemäß § 8 (2) BauNVO zulässigen Büronutzungen auf den Baugrundstücken können im Zuge der Objektplanung und der Baugenehmigungsverfahren sachgerecht angeordnet und gestaltet werden.

Im Bestand sind heute grundsätzliche Vorbelastungen der Luftqualität im Bereich des Plangebiets durch die stark frequentierten Verkehrsachsen A 2 und L 712n vorhanden. Messwerte der Luftbelastung liegen für diesen Bereich nicht vor. Daher wurden zur Einschätzung der Luftqualität im Bestand die bekannten Messwerte der Bielefelder Messstationen (als Teil des landesweiten Messnetzes) sowie Forschungsergebnisse zum Verhalten von Luftschadstoffen an vergleichbaren Standorten herangezogen. Im Ergebnis liegen für den Bereich des Plangebiets keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Vorbelastungen durch Luftschadstoffe des Verkehrs die rechtlich definierten Grenzwerte erreichen oder diese überschreiten (s. Umweltbericht zum Schutzgut Klima/Luft).

▪ **Immissionen aus der Landwirtschaft:**

Im Norden der Vinner Straße liegt eine Hofstelle mit Tierhaltung (Schweinemast), deren Auswirkungen auf das Plangebiet im Planverfahren gutachterlich geprüft wurden. Der Gutachter hat ermittelt, dass der maßgebliche Immissionswert für Industrie- und Gewerbegebiete in Höhe von 15 % der Jahresstunden im Plangebiet eingehalten wird und die Geruchsbelastung somit nicht als erhebliche Belästigung einzustufen ist. Konflikte mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Viehhaltungsbetrieb sind somit nicht zu erwarten. Auf das Gutachten<sup>12</sup> wird verwiesen.

▪ **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.

Bei städtebaulichen Planungen sind insbesondere die Grundsätze Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die weit gefassten Belange des Umweltschutzes zu beachten, hier insbesondere auch im Hinblick auf umweltbezogenen Auswirkungen von städtebaulichen Nutzungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Nach dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Immissionskonflikte durch eine räumliche Trennung emittierender und schutzbedürftiger Nutzungen möglichst zu vermeiden oder zu minimieren. Ziel ist eine weitestgehende Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Andererseits können hier Konflikte mit den ebenso beachtlichen planerischen Zielen wie kompakte Siedlungsentwicklungen, sparsamer Flächenverbrauch und Schutz des weiteren Außenbereichs, Verkehrsvermeidung etc. entstehen. Im Ergebnis ist ein ausgewogenes Gesamtkonzept für die städtebaulichen Planungen erforderlich. Nach dem BauGB unterliegen öffentliche und private Belange, zu denen auch der Schallschutz zu zählen ist, der städtebaulichen Gesamtabwägung gemäß § 1 (7) BauGB. Daher sind die Belange, die im Widerspruch zueinander stehen, mit dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Zielkonflikte sind zu prüfen und zu entscheiden, die

<sup>11</sup> Die im Schallimmissionsplan dargestellte Belastung für den Bereich der geplanten Anbindung der Straße Hellfeld an die Vinner Straße von tags/nachts  $\geq 65/55$  dB(A) ist aufgrund der geänderten Straßenführung der Altenhagener Straße (L 778) so nicht mehr zutreffend. Durch die Verlagerung der L 778 in Richtung Westen liegt für den genannten Bereich keine derartige Vorbelastung mehr vor.

<sup>12</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsmissionssituation in einem Bebauungsplangebiet in Bielefeld-Altenhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG, 01.11.2013, Hannover.

(begründete) Zurückstellung einzelner Belange oder Interessen ist im Zuge einer städtebaulichen Planung häufig unvermeidbar.

Die Standortdiskussion ist in den Kapiteln 2 und 3 dargelegt worden. Die landesplanerische Entscheidung hat eindeutig ergeben, dass dieser Standort für das Interkommunale Gewerbegebiet im Bereich Hellfeld aus landesplanerischen, städtebaulichen, verkehrlichen und natur-schutzfachlichen Gründen begründet ist und entwickelt werden kann.

#### **a) Gewerbe- und Industrieemissionen - Gliederung durch Geräusch-Kontingentierung und gemäß Abstandserlass NRW**

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld umfassen insbesondere Lärm. Hinzu können Gerüche, Stäube und ggf. Erschütterungen kommen. 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. Die hieraus resultierenden planerischen Fragen und die zulässigen Immissionsbelastungen sind im Planverfahren sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Als Abwägungsgrundlage für die immissions-schutzrechtlichen Fragestellungen dienen insbesondere die hierfür erarbeiteten gutachterlichen Untersuchungen.

Sofern nicht Immissionsschutz durch pauschale Abstände oder Lärmschutzmaßnahmen wie Wallanlagen und zwingende Gebäudestellungen erreicht werden soll (unflexibel), 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 (s. Kapitel 5.2). 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.

Es wird 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 angestrebt. Als Grundlage der schalltechnischen Gliederung ist ein **Schalltechnisches Gutachten**<sup>13</sup> erarbeitet worden. Danach wird eine Kontingentierung im Bebauungsplan mittels Festsetzung sogenannter „**immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel**“ (**IFSP**) aufgenommen. Diese IFSP geben das (logarithmische) Maß für die im Mittel je Quadratmeter Fläche maximal zulässige abgestrahlte Schalleistung 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 überschreiten. Die Definition der immissionswirksamen

<sup>13</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, 28.11.2013, Bielefeld.

flächenbezogenen Schalleistungspegel, weitere Anforderungen und Rahmenbedingungen werden im Gutachten erarbeitet (siehe dort). Die festzusetzenden IFSP beziehen sich gemäß TA Lärm 1998 (GemMBI. S. 503) auf die Tageszeit von 6.00-22.00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22.00-6.00 Uhr.

Das Planungsinstrument IFSP, Berechnungsgrundlagen und die errechnete und nach Erörterung mit den Beteiligten vorgeschlagene Emissionskontingentierung wird im Gutachten erläutert, auf den Vollzug der IFSP in den Genehmigungsverfahren wird ebenso eingegangen. Die Ermittlung der sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern erfolgt gemäß Schallgutachten mit folgenden Grundannahmen, die im Vollzug jeweils zu beachten sind und die daher auch in den Festsetzungen des Bebauungsplans über die IFSP als entsprechende Ermittlungsgrundlagen aufgenommen worden sind:

- Höhe  $h$  der Flächenschallquellen über Grund:  $h = 1,5 \text{ m}$ ,
- innerhalb des Plangebiets: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen)
- außerhalb des Plangebiets: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes,
- Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ zur Ermittlung der Immissionskontingente, Ausgabe Oktober 1999.

Durch die Festsetzung solcher Geräuschkontingente anstelle von bestimmten technischen Maßnahmen zum Lärmschutz wird sichergestellt, dass die Schutzziele der Stadt erreicht werden können, ohne dass detaillierte Regelungen hinsichtlich der künftigen Ansiedlungen und der künftigen technischen Entwicklung der Betriebe und Anlagen durch die Kommune „vorhergesehen“ und entsprechend festgeschrieben werden müssen. Vielmehr haben die Betreiber der Anlagen es in der Hand, durch „maßgeschneiderte“ betriebliche Maßnahmen z. B. mit abschirmenden Baukörperanordnungen die geforderten Schallschutzziele in einer Art und Weise zu erreichen, die mit den gegebenen produktionstechnischen Anforderungen am besten vereinbar ist.

Um eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der gewerblichen und industriellen Flächen zu gewährleisten, können bei einer Geräuschkontingentierung in bestimmten Bereichen des jeweiligen Werksgeländes auch vergleichsweise geräuschintensive Nutzungen erfolgen, wenn das festgesetzte Gesamt-Kontingent eingehalten wird. Insoweit kann durch betriebliche Maßnahmen - wie z. B. die Einrichtung von technischen Schallschutzmaßnahmen oder eine Optimierung von Abläufen wie z. B. Fahrbewegungen auf dem Gelände - der jeweils optimale Weg zur Einhaltung der festgesetzten Schallschutzziele erreicht werden. Auf die Wohnbebauung im Umfeld darf stets nicht mehr an Immissionsbelastungen auftreten, als insgesamt im Rahmen der Planentscheidung der Kommune über den Bebauungsplan als verträglich eingestuft worden ist. Mit der Geräuschkontingentierung wird somit ein angemessener Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor unzumutbaren gewerblichen Geräuschbelastungen erreicht. Sie gewährleisten, dass die bei der städtebaulichen Planung zugrunde gelegten „Zielwerte“ für die an den Immissionsorten in der Umgebung ankommenden Schallimmissionen dauerhaft eingehalten werden.

Durch den Gesetzgeber sind bisher keine abschließenden Obergrenzen für Lärmimmissionen definiert worden, die in einem Baugebiet hinzunehmen sind. Im BauGB ist vielmehr lediglich gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.<sup>14</sup> Bei der Festlegung

---

<sup>14</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Februar 2010 -4 BN 59/09-, juris

der „Zielwerte“ für einzelne Gebietstypen wird stattdessen im Allgemeinen auf die sogenannten Orientierungswerte aus der DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“ mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zurückgegriffen. Die Orientierungswerte bedingen eine getrennte Beurteilung von gewerblichen Lärmimmissionen und Verkehrslärm, für die baugebietsbezogen jeweils unterschiedliche Zahlenwerte gelten. Bei der DIN 18005 handelt es sich nicht um eine Rechtsnorm, die in ihr enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte sind jedoch als Beurteilungsrahmen in der Rechtsprechung allgemein anerkannt.<sup>15</sup>

Im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005 entfalten die gleichfalls gebietsbezogen festgelegten Immissionsrichtwerte (IRW) der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) in Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen unmittelbare Wirkung. Diese beziffern das Maß der gewerblichen Geräuschimmissionen, die - je nach Gebietsart - an den betrachteten Immissionsorten zulässig sind. Dabei entsprechen die IRW der TA Lärm zahlenmäßig i. W. den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm. Für das Messverfahren der TA Lärm ist der zu betrachtende Immissionsort als ein Punkt in 0,5 m Entfernung vor dem der Schallquelle nächstgelegenen geöffneten Fenster eines dem dauerhaften Aufenthalt dienenden Raums definiert.

Den IRW der TA Lärm kommt faktisch ein hohes Maß an Verbindlichkeit zu. Eine Außerachtlassung der diesbezüglichen Vorgaben der TA Lärm kann insofern im ungünstigen Fall dazu führen, dass ein Bebauungsplan nicht vollzogen werden kann. Aus diesem Grund wird bei einer Kontingentierung von gewerblichen Schallemissionen auf die IRW der TA Lärm direkt Bezug genommen. Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass an den in der Umgebung der betrachteten Geräuschquelle gelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte, wie sie in der TA Lärm für die jeweilige Gebietsart verankert sind, eingehalten werden sollen. Vorausgesetzt wird i. Ü., dass die Betriebe den fortschrittlichsten Stand der Lärminderungstechnik einhalten.

Die schalltechnische Prüfung und Ermittlung der IFSP basieren somit auf einer „Rückrechnung“ und erfolgt in diesen Schritten:

- Zunächst werden die im Umfeld liegenden schutzbedürftigen Nutzungen aufgenommen. Im Gutachten sind die ausgewählten Immissionsorte in der Karte in Anlage 2 dargestellt. Die im Umfeld liegenden Wohnnutzungen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und werden deshalb im Grundsatz mit einem Schutzniveau analog zu Mischgebieten eingestuft. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betragen demnach im Außenbereich 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.
- Die o. g. Werte stellen die Summe aller gewerblich-industriellen Geräusche an diesen Häusern als angestrebte Obergrenze bei maximaler, zeitgleicher Ausnutzung der Bauflächen im Gewerbe- und Industriegebiet dar. Sie liegen somit i. A. in gewisser Weise „auf der sicheren Seite“, da hiervon in der Realität eher nicht auszugehen ist.
- Die zulässigen Werte werden nach Prüfung umgerechnet, der ermittelte Spielraum für mögliche Geräuschkontingente wird auf das nach Planungszielen vorgegliederte Plangebiet verteilt (vgl. Gutachten). Im Ergebnis wird somit für jeden Quadratmeter Baugebiet bzw. für ein späteres Betriebsgrundstück ein Emissionskontingent zugeordnet, das individuell durch den Betrieb geplant und ausgenutzt werden kann. Jeder Betrieb verfügt dann über einen genau bestimmten zulässigen Geräuschimmissionsanteil an den Immissionspunkten im weiteren Umfeld.

---

<sup>15</sup> Vgl. hierzu allgemein bereits: BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 -4 N 6.88-, Baurechtssammlung (BRS) 50 Nr. 25

- Im Vergleich zur Aufnahme aktiver und eher unflexibler Schutzvorschriften wie Wälle oder zwingende Hallenbauten ist diese Vorgehensweise im Plangebiet aufgrund der Rahmenbedingungen in Kombination mit dem Abstandserlass NRW als geeignet zu werten.
- Wichtig ist, dass ansiedlungswillige Betriebe frühzeitig eine allgemeine schalltechnische Vorprüfung auf Grundlage der ersten Plankonzepte, die für Flächenzuschnitt/-größe ohnehin gebraucht werden, durchführen. Auf dieser Grundlage können Flächeneignung, Betriebsanordnung etc. gut beurteilt werden.
- Diese Vorgehensweise kann auf den ersten Blick als Mehraufwand gegenüber einer einfacheren Gliederung gemäß Abstandserlass NRW aufgefasst werden. Die Gliederung ist jedoch immissionsschutzrechtlich gut nachvollziehbar und kann im Baugenehmigungsverfahren gerecht und betriebsbezogen unabhängig von anderen Emittenten und deren Vorbelastungen eindeutig umgesetzt werden. Ein „Windhundverfahren“ wird ausgeschlossen (die ersten Betriebe könnten ansonsten die Grenzwerte an den betroffenen Wohnhäusern ausschöpfen, so dass spätere Betriebe kaum noch Spielraum besitzen würden). Verwiesen wird ausdrücklich auf die umfassende Darstellung im Schallgutachten.

Auf dieser Grundlage werden folgende Gebietsgliederungen aufgenommen:

- Industriegebiet GI, zentraler und südlicher Bereich mit Teilflächen GI<sub>e1</sub>, GI<sub>e2</sub>: In diesem großen zusammenhängenden Bereich werden der Baufläche GI<sub>e1</sub> IFSP von 75/60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts, der Teilfläche GI<sub>e2</sub> im Süden etwas geringere IFSP von 65/50 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts zugeordnet.
- Gewerbegebiet GE, Teilflächen GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub>: Diesen Gewerbeflächen werden typische GE-Kontingente mit IFSP von 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts zugeordnet.
- Gewerbegebiet GE, Teilflächen GE<sub>e4</sub>, GE<sub>e5</sub>, GE<sub>e6</sub>, GE<sub>e7</sub>: In diesen Teilbereichen werden aufgrund der angrenzenden Streubebauung geringere IFSP von 55/40 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts zugeordnet.

Tabelle 1 im Gutachten zeigt, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (bzw. Orientierungswerte bei Anwendung der DIN 18005) mit Ausnahme des Hauses I5 an allen Immissionsorten eingehalten, vielfach auch deutlich unterschritten werden (siehe Gutachten, Kapitel 5).<sup>16</sup> Am Immissionsort I5A/I5B werden dagegen die Immissionsrichtwerte um 1 dB(A) überschritten. Diese rechnerisch ermittelte Überschreitung wird vom Gutachter jedoch als tolerabel innerhalb der Systematik der TA Lärm innewohnenden Toleranz bewertet. Diese Pegel stellen Maximalwerte dar, die durch zu erwartende bauliche Abschirmungen nicht ausgeschöpft werden. Außerdem werden nicht alle Betriebe gleichzeitig ihr jeweils maximales mögliches Geräuschkontingent ausschöpfen.

Zur Bewertung der Schutzbedürfnisse der umgebenden Wohnbebauung ist zudem festzuhalten, dass der Außenbereich gemäß § 35 BauGB von Bebauung freizuhalten ist und dass die Streubebauung im Außenbereich ein regional weit verbreitetes Problem für alle Flächenentwicklungen, aber auch für Straßenbau und Landwirtschaft darstellt. Dagegen genießt der Standort an der A 2 sehr hohe Priorität für die genannten gewerblich-städtebaulichen Zielsetzungen sowie für die interkommunale Zusammenarbeit und ist letztlich ohne Alternative - auch im Interesse des Immissionsschutzes der Ortslagen vor Gewerbe- und Verkehrslärm. In der Abwägung muss in vertretbarem Maße also auch das idealtypische Schutzinteresse der Streubebauung ggf. zurückgestellt werden können, solange keine Gesundheitsgefährdung erfolgt. Vor diesem Hintergrund werden die genannten rechnerischen Richtwert-Über-

<sup>16</sup> Hinweis: Bei Aufgabe von Immissionsorten, die heute limitierend für die Festsetzungen der IFSP im Bebauungsplan wirken, oder bei einer Betriebsansiedlung, die die zulässigen Kontingente nicht ausschöpft, kann eine Überprüfung der festgesetzten IFSP sinnvoll sein. Ggf. sind auf anderen Teilflächen höhere Kontingente möglich, die über eine Änderung des Bebauungsplans rechtlich verbindlich aufgeteilt werden könnten.

schreitungen als noch zumutbar bewertet. Im Ergebnis werden die Aussagen des Gutachters und die vorgeschlagenen rechnerischen Kontingente in die Festsetzungen der IFSP übernommen.

Die Zulässigkeit von sonstigen, ggf. kritischen Emissionen wie **Gerüchen** oder **Stäuben** wird durch ergänzenden Rückgriff auf den **Abstandserlass NRW** geregelt (siehe Kapitel 5.2.1). In diesem Erlass mit der als Anlage beigefügten Abstandsliste sind in den jeweiligen Abstandsklassen die Betriebe und Anlagen zusammengefasst, die z. B. bei einem Abstand von mindestens 200 m zu einem Wohngebiet allgemein verträglich betrieben werden können (= Abstandsklassen VI und VII). Somit werden also in diesem Fall Anlagen allgemein ausgeschlossen, die z. B. einen Mindestabstand von 300 m und mehr erfordern (= Abstandsklassen I-V). Auf den Abstandserlass NRW wird zur weiteren Erläuterung verwiesen.

Aufgenommen wird gemäß Abstandserlass, Kapitel 2.4.1.1 (siehe dort) auch eine **Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB**. Danach können Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall, siehe Festsetzung der IFSP) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können. Darüber hinaus können ggf. auch Anlagen der übernächsten Abstandsklasse, welche mit (\*) gekennzeichnet sind, als Ausnahme im Sinne des Punkts Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses zugelassen werden.

**b) Gewerbe- und Industrieemissionen – Begrenzte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind**

In der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung besteht auch das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG. In Kapitel 5.2.1 wurde bereits auf diese Fragestellung eingegangen (siehe dort).

**c) Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist bereits durch Verkehrslärm vorbelastet (s. o.). Die Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass als Folge der Planung das Kfz-Aufkommen weiter zunehmen wird. Somit ist auch mit einer Erhöhung vorhandener Verkehrslärmpegel zu rechnen. Um im Rahmen der Abwägung sicher bewerten zu können, ob die erhöhten Verkehrslärmpegel durch den **gewerblich induzierten Verkehr** für die betroffenen Nachbarn zumutbar sein werden oder ob ggf. Lärminderungsmaßnahmen geboten sind, wurde auch hierfür eine gutachterliche Untersuchung<sup>17</sup> eingeholt. Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung von IVV Aachen (siehe dort und Kapitel 5.5.2) zu den vorhandenen und künftig erwarteten Verkehrsmengen sowie unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt.

Mit Blick auf die prognostizierte Zunahme der Verkehrsmengen auf Ostwestfalen- und Altenhagener Straße bewertet der Gutachter die mögliche Steigerung der Lärmpegel unter Berücksichtigung des Verkehrs auf der L 778 (siehe dort Tab. 3) als nicht relevant, da sie nur im Zehntel-dB(A)-Bereich zu erwarten sind. Mit Blick auf die bestehenden Vorbelastungen

<sup>17</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“; hier: Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation an bestehenden Straßen, AKUS GmbH, 17.03.2014, Bielefeld.

(s. o.), die sich nicht im Rahmen gesundheitsgefährdender Pegel bewegen, wird diese Einschätzung geteilt.

Relevante Auswirkungen werden hingegen für die Nutzungen angrenzend an die Vinner Straße, insbesondere in den Bereichen der geplanten Erschließung zwischen Hellfeld und Landesstraße L 778 erwartet. Zudem können Auswirkungen für den Abschnitt der Kreisstraße K 6 nördlich entlang des Plangebiets nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Untersucht wird daher die Vinner Straße in den genannten Abschnitten, da hier eine Zunahme der Kfz-Mengen mit z. T. erheblichem Lkw-Verkehr prognostiziert wurde. Ermittelt wurde sowohl die Zunahme der Verkehrslärmpegel an den am stärksten durch den planungsbedingt hinzukommenden Verkehrslärm betroffenen Gebäuden als auch die hier künftig jeweils zu erwartenden Gesamtbelastungen, bestehend aus den Lärmpegeln der Vinner Straße zwischen Hellfeld und L 778, der Erschließungsstraße (Hellfeld) und der Landesstraße L 778. Der Gutachter kommt für den untersuchten Bereich der Vinner Straße zu folgenden Ergebnissen:

- Die Anlieger zwischen Hellfeld und der Kreuzung Altenhagener Straße (L 778) werden nach Realisierung des Plangebiets z. T. erheblichen Steigerungen der Verkehrslärmpegel ausgesetzt sein.
- Trotz der z. T. erheblichen Pegelsteigerungen werden an nahezu allen Gebäuden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete in Höhe von 64/54 dB(A) tags/nachts eingehalten, zumeist werden auch die entsprechenden Werte für Wohngebiete in Höhe von 59/49 dB(A) tags/nachts eingehalten.
- Die Verkehrsbelastung auf der L 778 trägt v. a. zur Lärmsituation an den hier nächstgelegenen Gebäuden im Bereich Alt-Teilstück Altenhagener Straße bei (Immissionsorte I1A, I1B, und I2). Hier werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags eingehalten, nachts jedoch um bis zu 1,4 dB(A) überschritten.
- Bei zusätzlicher Berücksichtigung des Autobahnlärms auf den Gesamtverkehrslärmpegel bleibt das Ergebnis dieser Untersuchung an den Immissionsorten mit Pegelerhöhungen um + 3 dB(A) oder mehr qualitativ unverändert.

Von der durch die Planung ausgelösten Zunahme des Verkehrslärms sind Gebäude im Außenbereich betroffen, in denen ausschließlich oder mitgewohnt wird. Für Wohnnutzungen im Außenbereich ist allgemein anerkannt, dass die einschlägigen Werte für Mischgebiete angewandt werden können. Diese Vorgehensweise wird im Sinne des Rücksichtnahmegebots im Außenbereich auch im vorliegenden Fall für angemessen erachtet.

Zur Beurteilung der ermittelten Lärmpegel im Rahmen der Bauleitplanung liegen keine normativen Grenzwerte vor, es können aber lärmtechnische Regelwerke als Orientierungshilfe herangezogen werden. Zunächst stellt die DIN 18005 für die Bauleitplanung ein wichtiges Regelwerk dar. Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten gelten - auch bei der Beurteilung von auf die Bauflächen einwirkendem Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen - die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 als idealtypisch. Diese liegen für Mischgebiete bei 60/50 dB(A) tags/nachts. In der vorliegenden Planungssituation sind allerdings bezüglich des Verkehrslärms die Auswirkungen des Planvorhabens auf das vorhandene Straßennetz im Umfeld und hier auf die ebenfalls vorhandene Streubebauung im Außenbereich zu betrachten. Das klassifizierte Straßennetz ist außerdem für die Aufnahme von zusätzlichen Verkehrsmengen grundsätzlich vorgesehen und hier auch baulich dafür geeignet.

Für den Bau oder die wesentliche Änderung vorhandener Straßen sind die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete (und Außenbereichswohnen) von 64/54 dB(A) tags/nachts einschlägig. Hierzu ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass gesunde Wohnverhältnisse (noch) gewahrt sind, wenn mindestens diese für

Mischgebiete festgelegten Grenzwerte eingehalten werden. Auch der Fall Straßenneubau/-umbau liegt hier allerdings nicht vor, die vorhandene Kreisstraße kann den Gewerbeverkehr gut aufnehmen. Dennoch wäre zur Orientierung eine Ausbaumaßnahme ein denkbares Szenario. Als Bewertungsmaßstab soll im Interesse der Anlieger an den Straßen jedenfalls nicht die bloße Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts gewählt werden. Daher werden als Orientierung und Bewertungsmaßstab die o. g. Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete herangezogen.

Der Gutachter hat die durch das planbedingte erhöhte Kfz-Aufkommen betroffenen maßgeblichen Immissionsorte betrachtet. Diese liegen entsprechend der geplanten Erschließung über die Straße Hellfeld weiter zu Vinner Straße (K 6), Altenhagener Straße (L 778) und Ostwestfalenstraße (L 712n) nördlich des Plangebiets im Bereich der Kreisstraße. Die ausgewählten Immissionsorte sind im Gutachten in der Karte in Anlage 2 dargestellt. Die im Gutachten für diese Immissionsorte ermittelten Verkehrslärmpegel-Steigerungen sowie die künftigen Gesamtbelastungen unter Einbeziehung der Lärmpegel angrenzender Straßen (s. dort Tabellen 2 und 3) werden im Folgenden diskutiert.

An den **Immissionsorten I4, I5, I6, I10, I11, I12 und I13** werden mit einer Zunahme von maximal 2,0 bis 2,2 dB(A) tags/nachts keine erheblichen Pegelsteigerungen im Vergleich zur Bestandssituation ausgelöst. Künftig werden hier Gesamtpegel zwischen 54,9 dB(A) und 57,7 dB(A) tags und zwischen 48,3 und 51,2 dB(A) nachts erreicht. Hier werden somit die überwiegend die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Lediglich nachts werden diese Orientierungswerte an den I4 und I6 überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden aber deutlich unterschritten. Gesundes Wohnen ist hier insgesamt sichergestellt. Es wird für diese Gebäude davon ausgegangen, dass aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Planung hier nicht erforderlich sind.

Auch an den **Immissionsorten I3, I7, I8 und I9** kann grundsätzlich gesund gewohnt werden. Die ermittelten künftigen Gesamtpegel bewegen sich zwischen 46,3 dB(A) und 55,6 dB(A) tags und zwischen 39,4 und 48,6 dB(A) nachts. Somit können hier sogar die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten werden, die entsprechenden Werte für Mischgebiete werden unterschritten. Zudem ist bei Außenpegelwerten von 55 dB(A) tags bereits für Wohngebiete im Innenbereich allgemein anerkannt, dass eine störungsfreie Kommunikation möglich ist, für die Bebauung im Außenbereich kann hier kein strengerer Maßstab gelten. Es wird jedoch nicht verkannt, dass sich an diesen Gebäuden die Gesamt-Lärm-Situation durch Kfz verschlechtern wird – im Vergleich zur Bestandssituation hat der Gutachter Pegelerhöhungen um 3 dB(A) tags/nachts an den I7, I8 und I9 sowie am I3 um 7 dB(A) ermittelt. Der Gutachter führt hierzu aus, dass Pegelerhöhungen um 3 dB(A) und mehr als relevant einzustufen sind, da sie in dieser Größenordnung von Menschen wahrgenommen werden. Der Standort weist insgesamt eine sehr gute Verkehrsanbindung auf. Der überwiegende mit der Planung ermöglichte Zusatzverkehr kann hier gemäß Erschließungskonzept günstig über die bestehenden überörtlichen (Landes-)Straßen zur Autobahn geführt werden ohne die umgebenden Ortslagen zusätzlich zu belasten. Im Zuge der Abwägung ist auch zu bedenken, dass die Erschließung über das Hellfeld gerade wegen der vergleichsweise geringsten Zahl der direkt Betroffenen gewählt wurde und dass der Immissionsort I3 einen vergleichsweise größeren Abstand zur Vinner Straße aufweist. Alternative Erschließungsmöglichkeiten (z. B. Sticherschließung östlich des Hellfelds ausgehend von der Vinner Straße in das GE zwecks beidseitiger Erschließung) wurden zu Beginn der Planungen diskutiert. Diese wurden aus mehreren Gründen verworfen und hätten immer eine höhere Zahl der direkt vom Ziel-/Quellverkehr Betroffenen zur Folge gehabt. Vor dem Hintergrund der ermittelten Gesamtpegel, den grundsätzlich weiterhin gewährleisteten gesunden Wohnverhältnissen und den mit der Planung an diesem Standort angestrebten Zielen (Entwicklung von Gewerbe-/Industrieflächen für die Standortsicherung von Betrieben und den Erhalt/die Schaffung von Arbeitsplätzen) sowie mit Blick auf die ge-

nannten Gründe der Erschließungslösung werden die prognostizierten Pegelsteigerungen jedoch in der Abwägung der unterschiedlichen Belange insgesamt als zumutbar bewertet. Ein Erfordernis für Minderungsmaßnahmen wird aufgrund der Planung auch hier nicht gesehen.

Für die **Immissionsorte I1A, I1B, und I2**, nördlich der Kreisstraße K 6 im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 778 gelegene Wohn- und Wirtschaftsgebäude, werden jeweils wesentliche Pegelerhöhungen um 10 dB(A) tags/nachts erwartet. Trotzdem können mit maximal 62,6 dB(A) (I2) die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete tags grundsätzlich eingehalten werden. Nachts wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete allerdings am I1A um 0,8 dB(A) und am I2 um 1,4 dB(A) überschritten. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander ist somit zu prüfen, ob hier ggf. aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, Fassadendämmung, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erforderlich sind.

In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die gesundheitsgefährdende Schwelle bei Lärmbelastungen eindeutig definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen. Diese Werte werden an allen betroffenen Immissionsorten deutlich unterschritten. Die beiden Wohn- und Wirtschaftsgebäude wurden in regionaltypischer Bauweise (Massivbau) errichtet, zur Vinner Straße werden die Fassaden durch Fenster unterbrochen. Der nach heutiger Aktenlage genehmigte Bestand wurde hinsichtlich der Raumaufteilung innerhalb der Gebäude überprüft. Sofern die Gebäude tatsächlich so genutzt werden, befinden sich im Ergebnis der Vinner Straße zugewandt auch einzelne schutzbedürftige Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Laut Bauakten handelt es sich hierbei um einzelne Wohn- und Kinderzimmer. Bei Wohnräumen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Da in Kinderzimmern auch geschlafen wird, gehören diese per Definition zu den Schlafzimmern, in denen auch nachts eine angemessene Belüftung zu gewährleisten ist.

Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund ihrer Erschließung von der Vinner Straße für diese beiden Grundstücke nicht realisierbar. Mit Blick auf die prognostizierte geringe Überschreitung von bis zu 1,4 dB(A) an den Gebäudefassaden und der bestehenden Bausubstanzen wird davon ausgegangen, dass im Innenraum der Gebäude voraussichtlich die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Zudem kann nachts nicht von schützenswerten Freiflächennutzungen ausgegangen werden.

Die im Gutachten für die Immissionsorte I1 und I2 ermittelten Pegel sind zwar im Ergebnis als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen, der Umfang bleibt aber im sog. „belästigenden“ Rahmen. Die verkehrlichen und die hierauf basierenden schalltechnischen Untersuchungen haben im Sinne einer Prüfung „auf der sicheren Seite“ u. a. die parallel zum Aufstellungsverfahren erfolgte Anfrage eines Unternehmens mit sehr hohem Lkw-Aufkommen berücksichtigt. Ein Überschreiten der Schwelle der Gesundheitsgefährdung ist vor dem erläuterten Hintergrund nicht zu erwarten.

Da es sich bei der Planung um einen Angebotsplan handelt, kann vorerst nicht sicher vorhergesehen werden, welche Unternehmen sich im Plangebiet ansiedeln werden und ob die „hoch gerechneten“ Verkehrs- und Geräuschbelastungen überhaupt so eintreten. Gemäß Ergebnis des Planverfahrens sind daher im Rahmen der konkreten Umsetzung im Sinne **eines Monitorings** die Prognosedaten zum Verkehrsaufkommen und zur Lärmbelastung an den relevanten Immissionsorten bei und nach Inbetriebnahme des Gewerbegebiets zu überprüfen. Somit können die tatsächlichen Entwicklungen und Folgen sinnvoll kontrolliert und bewältigt werden. Infrage kommen im Einzelfall bauliche Schutzvorkehrungen (passiver

Schallschutz v. a. durch Schallschutzfenster, ggf. mit motorischen Lüftungen) an den Gebäuden selbst. Monitoring, Maßnahmen und Kostenübernahme werden durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld und der Interkomm GmbH geregelt bzw. gesichert. Durch diese Vorgehensweise können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

#### **d) Luftschadstoffe**

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/-dioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Die Bewertung der Luftschadstoffsituation ist ausführlich im Umweltbericht dargelegt worden (s. dort Schutzgut Klima und Luft). Im Ergebnis werden aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Stadttrandlage, gute Durchlüftung) hier keine besonderen Konflikte erwartet. Eine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV ist für den Bereich des Plangebiets in keinem Fall zu erwarten. Da die Luftschadstoffkonzentration mit zunehmender Entfernung vom Plangebiet weiter abnimmt, können umwelterhebliche Luftschadstoffbelastungen damit auch für die benachbarten Siedlungsbereiche sicher ausgeschlossen werden. Zudem erfolgt im Bebauungsplan eine wirksame Gliederung für sonstige Emissionen (u. a. Gerüche, Stäube) gemäß Abstandsliste nach dem Abstandserlass NRW 2007 (s. auch Kapitel 5.2.1) Ein Erfordernis weitergehender Untersuchungen ist gemäß Umweltprüfung nicht gegeben.

#### **5.5.4 Belange des Klimas**

Das Plangebiet umfasst derzeit mäßig klimaempfindliche Freiflächen außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete, stadtklimarelevante Effekte wie Kaltluftbahnen bestehen hier nicht. Aufgrund der Stadttrandlage und dem Angrenzen an Offenland ist die Belüftung innerhalb des Planbereichs durch den übergeordneten Wind insgesamt sehr günstig, bodennahe Luftzirkulationen werden nicht behindert.

Mit der Planung wird sich das Gelände in ein gering klimaempfindliches Gewerbeflächen-Klimatop verändern, in dem die Belüftung durch den großräumigen Wind und den kleinräumigen bodennahen Luftaustausch infolge verdichteter Bauweise und hohem Flächenversiegelungsgrad v. a. im mittleren Bereich des Plangebiets deutlich eingeschränkt werden. In der Folge wird sich der Planbereich erwärmen (auf den künftig bebauten Grundstücken jeweils mind. + 2°C). Bioklimatisch wird sich der Temperaturanstieg tagsüber mäßig belastend und nachts schwach belastend auswirken. Insgesamt ist jedoch aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Lage am Stadtrand, offene kaltluftbildende Freiflächen unmittelbar anschließend) und ergänzend einiger Festsetzungen des Bebauungsplans (u. a. Begrünung der Straßenräume und Stellplätze) zu erwarten, dass die Wärmebelastung für das menschliche Empfinden noch erträglich sein wird und zumindest im Übergang von benachbarten Freiflächen und geplanten Baukörpern bodennahe Kühleffekte eindringen können. Durch die geplante gewerblich-industrielle Entwicklung ist ggf. mit einer Zunahme verkehrsbedingter Luftschadstoffe zu rechnen, hiermit sind aber keine erheblichen Immissionsbelastungen für die nahe gelegenen Ortsteile Altenhagen und Milse zu erwarten (s. Kapitel 5.5.3 und Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft). Die Neuaufstellung des Bebauungsplans hat nach derzeitigem Kenntnisstand somit voraussichtlich überschaubare Auswirkungen und insgesamt keine relevanten planbedingten Nachteile auf das Stadtklima.

Im Plangebiet liegen günstige Rahmenbedingungen zur solarenergetischen Nutzung vor. Durch die Bebauung im Plangebiet sind allerdings auch Verschattungswirkungen zu erwarten. Wegen der gewünschten Flexibilität im Rahmen der Umsetzung sind die überbaubaren Flächen möglichst großzügig bemessen, eine künftige Gebäudestellung kann hieraus noch nicht abgeleitet werden. Wesentliche Beeinträchtigungen des solarenergetischen Potenzials werden jedoch grundsätzlich nicht erwartet. Darüber hinaus sind weitere energetische Anfor-

derungen im Zuge der Umsetzung (entsprechende bautechnische Maßnahmen, Gebäudetechnik) zu berücksichtigen. Auf die Anforderungen der Energieeinsparverordnung wird ergänzend verwiesen, diese gilt gemäß § 1 EnEV auch für eine Anzahl von Betriebsgebäuden. Zudem wird zur Beachtung ökologischer Aspekte wie die Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünungen, die hochwertige Anlage von Freiflächen etc. ausdrücklich empfohlen.

### **5.5.5 Belange des Bodenschutzes, der Landwirtschaft sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes**

#### **a) Bodenschutz und Landwirtschaft**

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Das Plangebiet umfasst ca. 20 ha, die gemäß Bebauungsplan erstmalig weitgehend versiegelt werden können. Hiermit verbunden ist der Verlust der vielfältigen ökologischen, klimatischen oder wasserwirtschaftlichen Funktionen des Bodens. Zudem sind die im Plangebiet anstehenden Böden aufgrund ihrer natürlichen Fruchtbarkeit als landesweit rechtlich zu schützende Böden eingestuft worden (siehe Kapitel 3.6). Das besondere Gewicht des Bodenschutzes mit den hier ertragreichen Böden ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch die Versiegelung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es wird nicht verkannt, dass die durch die Planung überwiegend in Anspruch genommenen Flächen derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt werden und künftig nicht mehr für diese Nutzung zur Verfügung stehen. Da in Bielefeld derzeit keine verfügbaren Brach-/Konversionsflächen bestehen, die flächensparend und eingriffsmindernd in ausreichendem Maße und vergleichsweise konfliktfrei als Standort für die erforderlichen Gewerbe- und Industrieflächen in Frage kommen, liegt angesichts des dringenden gewerblich-industriellen Flächenbedarfs der unvermeidbare Zielkonflikt mit der Landwirtschaft auf der Hand und ist als Belang in die Abwägung einzustellen.

Zu bedenken ist hierbei jedoch auch, dass die Belange und Interessenlagen der Landwirtschaft und des Bodenschutzes mit den anderen gemäß BauGB zu beachtenden Belangen (wie hier mit dem regional abgestimmten Flächenbedarf für Industrie/Gewerbe mit Arbeitsplätzen an den landesplanerisch „richtigen“ und vertretbaren Standorten) abzugleichen sind. Bereits im Rahmen der Regionalplanausweisung 2004 ist über die grundlegende Standortentscheidung und Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen entschieden worden. Die hiermit verbundenen landesplanerischen Zielstellungen sind gemäß § 1 (4) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Wie dargelegt, wird das Planvorhaben insbesondere aus Gründen der Standort- und Arbeitsplatzsicherung im Sinne der Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bielefeld betrieben. Im Verhältnis zum Verlust der Böden und bei der Entscheidung über den unvermeidbaren Zielkonflikt ist aus öffentlicher Sicht die angestrebte Sicherung und Entwicklung von etlichen hundert Arbeitsplätzen für die Region und die Stadt Bielefeld zu sehen.

Die erforderliche Größenordnung des Vorhabens führt zu erheblichen Eingriffen und zu grundlegenden Zielkonflikten mit Bodenschutz und Landwirtschaft im Planbereich. Diese Belange müssen mit Blick auf die landesplanerischen Zielstellungen sowie den bestehenden Bedarf an gewerblich-industriellen Flächen angesichts der Planungsziele im Interesse der

wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Bielefeld und des hiermit unvermeidbar verbundenen Flächenbedarfs jedoch zurückgestellt werden. Im Zuge der wiederholten Standortdiskussionen hat sich gezeigt, dass auch keine derzeit nutzbaren alternativen Standorte und Brachflächen verfügbar sind.

Im Umweltbericht wird auf den Verlust der schutzwürdigen Böden eingegangen, für die umweltfachlichen Aspekte des Eingriffs werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bielefelder Modell berechnet und dargestellt. Auf diese Ausführungen wird ausdrücklich verwiesen.

### **b) Gewässer- und Hochwasserschutz**

Im südwestlich gelegenen Bereich für die Regenwasserrückhaltung ist der Wolfsbach heute verrohrt. Im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung soll das Gewässer offengelegt werden. Hierfür ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Im Bebauungsplan wird die entsprechende Fläche planerisch gesichert.

Plangebiet und nahes Umfeld liegen nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Teilweise sind die Flächen unterhalb der Einmündung des Wolfsbachs in den Vogelbach in ca. 200 m Entfernung südlich der Gebietsgrenze als natürliches Überschwemmungsgebiet im Kataster der Stadt geführt<sup>18</sup>.

Das Gebiet befindet sich auch nicht in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

Die Belange von Gewässer- und Hochwasserschutz werden im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist nachgewiesen worden, dass die Entwässerungsanlagen ausreichend bemessen sind und dass beim unterhalb gelegenen Gewässersystem keine Schäden oder Überflutungen entstehen (s. Kapitel 5.4).

## **5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung**

### **a) Heutige Nutzung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Wie bereits dargelegt wird das Plangebiet i. W. intensiv als Ackerfläche genutzt. Im Norden liegt eine Parzelle, die ehemals als Gartenland im Außenbereich mit Bienenstöcken, alten Zaunelementen etc. genutzt wurde und Gehölzbestand umfasst. Trotz der teilweise dichten Gehölzentwicklung war die Fläche aber weder als Wald noch als Feldgehölz im engeren Sinne anzusprechen. Die für den Schutz von Feldgehölzen und Hecken im Landschaftsplan enthaltenen Festsetzungen sind insofern hier nicht zutreffend. Parallel zum Planverfahren erfolgte die Rodung der Gehölze in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

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 sind umfassende Bestandsaufnahmen und Bewertungen der Flächennutzungen und Biotopqualitäten sowie artenschutzfachliche Untersuchungen erfolgt, hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

### **b) Artenschutz**

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von

<sup>18</sup> Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld: <http://www.bielefeld01.de/geodaten/welcome.php?art=wasser>

europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung, die Ergebnisse sind im Artenschutzfachbeitrag<sup>19</sup> dargelegt.

Die Strukturen im Geltungsbereich lassen im Plangebiet und seinem Umfeld i. W. Tierarten des Offenlands erwarten. Die bestehenden Gebäude und Gehölze weisen zudem eine potenzielle Eignung als Quartierstandorte für planungsrelevante Arten auf. Um ggf. Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, wurden daher im Laufe des Jahres 2013 umfangreiche Begehungen und faunistische Untersuchungen des Plangebiets und seines Umfelds durchgeführt. Für die hierbei nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten erfolgte im Rahmen dieser Artenschutzuntersuchung eine vertiefende Art-für Art-Prüfung im Hinblick auf das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Gehölze von häufig vorkommenden, nicht planungsrelevanten Vogelarten zur Brut genutzt werden. In der Umgebung des Plangebiets sind hier ausreichende Ausweichmöglichkeiten für Nahrungssuche und Etablierung von Niststandorten vorhanden. Die Strukturen des Plangebiets sind auch als Jagdhabitat für Fledermäuse geeignet und werden mit Sicherheit auch tatsächlich von Tieren für die Jagd genutzt, ausreichende Ausweichmöglichkeiten in vergleichbarer Qualität sind auch hier in der umgebenden Landschaft als Nahrungsflächen vorhanden. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung sind somit keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ausschließen. Gemäß Gutachten sind Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Vogelarten nicht erforderlich. Fledermäuse wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen, sie können jedoch hier potenziell vorkommen.

Im Plangebiet sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten wie Baumhöhlen, Gebäudespalten etc. vorhanden. Bisher konnten jedoch keine Spuren festgestellt werden, die auf eine Nutzung dieser Quartiere hinweisen (siehe Artenschutzfachbeitrag). Von § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG werden potenziell geeignete, aber ungenutzte Lebensstätten nicht erfasst.<sup>20</sup> Es kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der Umsetzung die entsprechenden potenziellen Quartiere von Fledermäusen genutzt werden. Um die Auslösung der Verbotstatbestände zu einem späteren Zeitpunkt sicher ausschließen zu können, sind im Zuge der Planrealisierung Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, gutachterliche Kontrolle von Gebäuden und Höhlenbäumen vor Abriss/Rodung) erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurde die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in den Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB erwogen, aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen (s. o.) sind diese jedoch auf Ebene des Bebauungsplans nicht notwendig. Sie können vor dem erläuterten Hintergrund angemessen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und in den Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis auf die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Zuge der Umsetzung. Hier wird insbesondere auf das Tötungsverbot hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind u. a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

---

<sup>19</sup> Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“, Dezember 2013, NZO GmbH, Bielefeld.

<sup>20</sup> s. Blessing/Scharmer (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 2. aktualisierte Auflage, Stuttgart, RN 92ff.

### c) Eingriffsregelung

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.

Im Planverfahren erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplans eine detaillierte rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell (siehe Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan des Büros NZO GmbH). Angesichts der Flächengröße und der daher zu erwartenden umfangreichen Eingriffe in den Naturraum im Plangebiet soll ein vollständiger Ausgleich des naturschutzfachlichen Defizits erfolgen. Der externe Gesamtkompensationsbedarf (ca. 7,47 ha) kann in Abstimmung mit den Fachbehörden durch entsprechend umfassende Ausgleichsmaßnahmen insgesamt angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden (100 %-Ausgleich). Vorgesehen ist der naturnahe Waldumbau eines ca. 0,75 ha großen Nadelforstes mit ergänzenden Aufforstungen auf insgesamt ca. 2,1 ha in Altenhagen nördlich des Kusenweg, ca. 1.200 m südlich des Plangebiets. Die Maßnahme (Pflanzung von Stieleichen und Rotbuchen zur Entwicklung eines standortgerechten Eichen-Buchenmischwalds) entspricht insgesamt einer anrechenbaren Kompensationsfläche von ca. 1,56 ha. Das verbleibende Defizit (ca. 5,91 ha) soll über eine städtische Sammelkompensationsfläche im Stadtbezirk Heepen abgewickelt werden (Verortung der Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Ökokontoflächen „Beweidungsprojekt Johannisbachau“). Auf Umweltbericht und Landschaftspflegerischen Begleitplan wird zu diesen Fragestellungen insgesamt verwiesen. Die zwei externen Kompensationsflächen werden im ermittelten Umfang den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 14, für die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird, und den Erschließungsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Ergänzend sind vertragliche Regelungen zur Gewährleistung der Umsetzung getroffen worden.

#### 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

**Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale** sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW).

#### 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung

Besondere landschaftsgebundene Erholungsfunktionen liegen innerhalb der eigentlichen Bauflächen, die weitgehend intensiv als Acker genutzt werden, nicht vor. Aufgrund dieser großflächigen Ackernutzungen sind querende Wegeverbindungen und begehbare Grün- und Freiflächen im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die angrenzenden kleineren Straßen werden jedoch offenbar häufig von den Anwohnern im Umfeld für Feierabend- bzw. Wochenendspaziergänge etc. genutzt. Diese das Plangebiet umgebenden Wege sind aufgrund der Nähe zur Autobahn und der Riegelwirkung der L 712n im Norden allerdings vorbelastet, die Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung ist insofern teilweise eingeschränkt.

Durch die Planung verändert sich das bisherige Landschaftserlebnis im Umfeld des Plangebiets (z. B. Blickbeziehungen zum Teutoburger Wald). Dieser Zielkonflikt ist jedoch i. A. bei derartigen Planungen so oder ähnlich unvermeidbar. Zu beachten ist hierbei auch, dass die Blickbeziehungen hier z. T. durch die vorhandene Höchstspannungsleitung im Südwesten beeinträchtigt sind.

Ausreichend große Alternativstandorte sind im Stadtgebiet mit Blick auf die landesplanerischen Ziele für das Interkommunale Gewerbegebiet sowie für das angestrebte Planungsziel nicht vorhanden. Zudem ist die Fläche insgesamt als Teilbereich bzw. als Ergänzung in einem bereits durch überörtliche Verkehrsstrassen, Gewerbe und Siedlungstätigkeit überprägten Raum zu sehen. Vor diesem Hintergrund werden die negativen Auswirkungen auf die Bewohner im engeren Umfeld erkannt. Im Gesamtergebnis wird das Vorhaben angesichts der Planungsziele, der Standortdiskussion und der im Plangebiet vorgesehenen Minderungsmaßnahmen (Eingrünung etc.) aber letztlich für vertretbar gehalten.

### 5.5.9 Belange der Wirtschaft

Mittel- bis langfristig werden mit der vorliegenden Planung v. a. größere zusammenhängende Flächen entwickelt, die eine intensive gewerblich-industrielle Nutzung zulassen. Die Planung dient somit der Sicherung und Stärkung des lokalen Arbeitsmarkts in der Region. Es wird von bis zu etwa 600 Beschäftigten ausgegangen, deren Arbeitsplätze in der Region gesichert und ggf. auch zum Teil neu geschaffen werden können. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass der neu geplante Standort in erster Linie dazu dient, ortsansässigen Betrieben Neubau-/Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und dass hierbei die Sicherung der Arbeitsplätze in den beteiligten Kommunen von ganz besonderer Bedeutung ist. Ein Wegzug von Betrieben in das weitere Umland mit Verlusten von Arbeitsplätzen z. B. für die Stadt Bielefeld ist unbedingt zu vermeiden.

Angesichts des dringenden gewerblich-industriellen Flächenbedarfs liegt der unvermeidbare Zielkonflikt mit der Landwirtschaft auf der Hand. Zur Abwägung dieses Zielkonflikts wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.5.5 verwiesen.

### 5.5.10 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 ist als eigenständiger Teil der Begründung erarbeitet worden (siehe dort). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

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 berücksichtigt worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten.

## 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Die Interkomm GmbH verfügt über die überwiegenden Flächen des Plangebiets – die Flächen des Plangebiets östlich der Straße Hellfeld konnten 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 Teilfläche des GEe7 verbleibt in privatem Besitz. 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 und für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sowie für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Interkomm GmbH zu übernehmen. Im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen für 25 Jahre kapitalisierte Pflegekosten zur Verfügung, im Anschluss fallen Unterhaltungskosten für die Stadt Bielefeld an. Darüber hinaus fallen jährliche Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen an.

## 7. Flächenbilanz

<b>Geplante Nutzungen</b>	<b>Flächengröße in ha *</b>
<b>Gewerbe- und Industriegebiet gemäß §§ 8, 9 BauNVO ca.</b>	<b>18,29</b>
- davon Anpflanzungsflächen	1,08
<b>Verkehrsflächen ca.</b>	<b>1,02</b>
- davon öffentliche Straßen ca.	0,98
- davon Fuß-/Radweg ca.	0,04
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>1,00</b>
- davon Regenklärbecken	0,14
- davon Regenrückhaltebecken	0,85
<b>Wasserfläche</b>	<b>0,02</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>20,33</b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bielefeld, im Dezember 2014

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