

# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtbezirk Dornberg**

Erstaufstellung:

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

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

Planungsstand: Satzung September 2015

**Gliederung:**

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

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

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

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

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

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

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

Auf Grundlage der Vorentwurfsplanung wurden für den Bebauungsplan Nr. II/G 22 **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. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden abgestimmt, auf dieser Grundlage ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung ausgearbeitet worden (s. *Anlage C*). Ebenso wurden die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung sowie eines Schalltechnischen Gutachtens zum Gewerbelärm bei der Entwurfserstellung zugrunde gelegt.

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss im Juni 2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/G 22 hat im Juli/August 2015 **gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen**, im gleichen Zeitraum erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB**.

## 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

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

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

## 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

### 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

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

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

### 3.2 Bisheriges Planungsrecht

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

- Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden vom **Bebauungsplan Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“** (Rechtskraft: 1970) überplant. Die bisherigen Änderungsverfahren dieses Bebauungsplans erfassen keine Flächen in räumlicher Nähe des vorliegenden Geltungsbereichs. Die direkt angrenzenden Flächen werden insgesamt als landwirtschaft-

lich genutzte Flächen überplant, die dem Plangebiet am nächsten liegenden Wohngebäude (ca. 200 m westlich) sind Teil eines festgesetzten reinen Wohngebiets.

- Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. II/G 7** „Gewerbegebiet nördlich der Schildescher Straße“ (heute Babenhauser Straße) aus dem Jahr 1968 in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft: 1982) grenzt südlich an das vorliegende Plangebiet und erstreckt sich von hier weiter in Richtung Osten. Der Bebauungsplan entwickelt in seinem Geltungsbereich Gewerbegebietsflächen auf ca. 7,6 ha. Zur Umsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde im Jahr 2010 zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Dieses Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen.
- Der **Bebauungsplan Nr. II/G 17** „Höfeweg West“ (Rechtskraft: 2002) überplant einen ca. 1,7 ha großen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. II/G 7 zwischen Höfeweg und Babenhauser Straße sowie im westlichen Anschluss einen Teil des Bebauungsplans Nr. II/G 3 südlich der Babenhauser Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/G 17 grenzt südlich an das vorliegende Plangebiet. Auch hier wird i. W. ein Gewerbegebiet entwickelt.

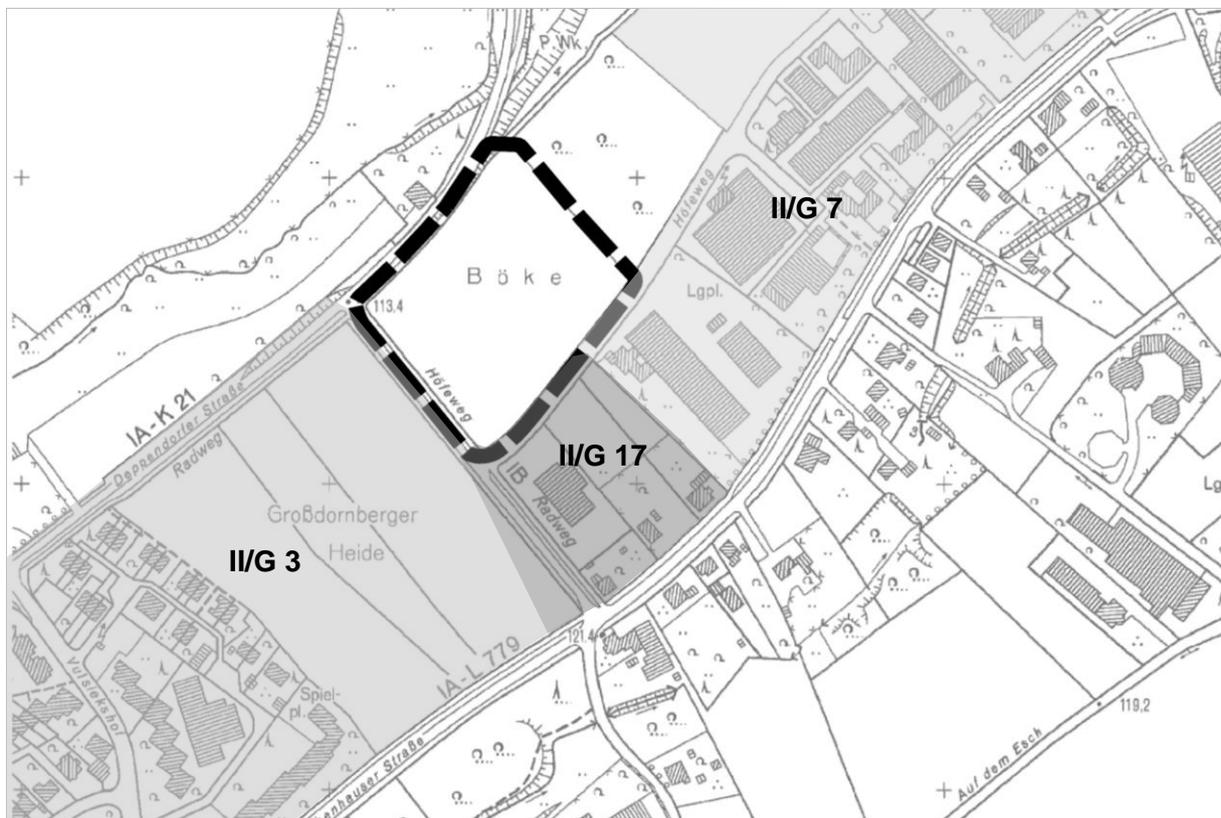


Abb. Bebauungsplanübersicht

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans West** der Stadt Bielefeld. Gemäß den Darstellungen und Festsetzungen für diesen Bereich erfasst das Plangebiet keine Schutzgebiete. Die angrenzende Waldfläche im Osten sowie weiträumig nördlich des Plangebiets liegende Bereiche sind insgesamt Teil des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Ravensberger Hügelland“. Für das Plangebiet ist das Entwicklungsziel „Erhal-

„Landschaft mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ im Landschaftsplan festgesetzt.

Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West. In Abstimmung mit der Fachbehörde treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans (Darstellung des Entwicklungsziels „Erhaltung“, Geltungsbereich) gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW (LG) außer Kraft. Die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplans soll somit gemäß § 16 LG auf die Grenze entsprechend der Gewerbegebietsplanung zurückgenommen werden.

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

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

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

### 3.4 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

#### a) Gewässer/Gewässerschutz

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

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

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem allgemein wenig ergiebigem **Grundwasserkörper** und geringen Durchlässigkeiten<sup>1</sup>. Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

---

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

## b) Boden/Bodenschutz

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

Aufgrund der siedlungsgünstigen topographischen Lage kann das Vorkommen **archäologischer Fundstellen** nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine archäologische Untersuchung (Suchschnitte) erforderlich. Die frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld wird empfohlen. Bei einer entsprechenden Untersuchung der westlichen Teilfläche im Dezember 2014 wurden keine Vorkommen nachgewiesen.

## c) Altlasten

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

## d) Kampfmittelvorkommen

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittel-funde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

## 3.5 Landwirtschaft und Wald

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

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

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

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

#### 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

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

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

**Südwestlich des Höfewegs** schließen zunächst weitere intensiv genutzte und ausgeräumte **Landwirtschaftsflächen** an. In ca. 200 m Entfernung beginnt die Wohnsiedlung im Bereich Vulsiekshof mit i. W. zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie zum Ortsrand auch mit Doppel- und Reihenhäusern. **Nördlich** der Deppendorfer Straße wird der Landschaftsraum deutlich kleinteiliger und durch extensive **Grünland- und Bachauenbereiche** geprägt. Hier befindet ein einzelnes Wohnhaus jenseits der Kreisstraße gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet. Ca. 100 m weiter in nordwestliche Richtung liegt zudem neben der Hofstelle des Flächeneigentümers der Standort einer Biogasanlage. Im **Nordosten** grenzt ein **Wäldchen** an das Plangebiet, das über einen im Norden teilweise an den Geltungsbereich angrenzenden kleinen Weg gequert werden kann.

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

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

#### 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

##### 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Gemäß Kapitel 1 wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/G 22 eine bedarfsgerechte Entwicklung als Gewerbegebiet für kleinere gewerbliche Unternehmen im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgt. Angestrebt wird die Ansiedlung von 2 bis 3 kleineren Betrieben des produzierenden

oder verarbeitenden Gewerbes. In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets zur angemessenen Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen auf einer Restfläche im Anschluss an ein entwickeltes Gewerbegebiet getroffen werden.

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

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB

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

Die geplanten Bauflächen werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als **Gewerbegebiet „GE“** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Planungsziel ist ausdrücklich die Entwicklung gewerblicher Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe. Zur Unterstützung dieses Ziels werden einige zulässige Nutzungsarten, die nicht den Leitnutzungen des Gewerbes zugehören und dessen Weiterentwicklung durch Flächenverbrauch beeinträchtigen könnten, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO ausgeschlossen. Weitere Gründe für die planerische Feinsteuerung liegen u. a. in möglichen Immissionsschutzkonflikten, zusätzlichem Verkehrsaufkommen oder Gefährdungen der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung. Vor dem Hintergrund der oben aufgeführten Rahmenbedingungen und Planungsziele betrifft dies folgende Nutzungen:

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche Betriebe** werden insgesamt im Plangebiet ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung vorzuhalten.  
Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer flexiblen Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Hinzu kommt, dass derartige Nutzungen (soweit diese nicht speziell auf den Außenbereich angewiesen sind) aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden sollten. Gleiches gilt hinsichtlich der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, die mit den Wohn- und Mischgebieten der Kommune verknüpft werden sollten, auch um direkten Besucherverkehr nicht unnötig aus dem Siedlungsraum in das Plangebiet zu ziehen. Auch für Vergnügungsstätten ist anzumerken, dass Standorte außerhalb der eigentlichen Ortslage städtebaulich und verkehrlich weniger geeignet sind.  
In Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe soll zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet (sog. „Trading-down-Effekt“) vermieden werden.
- Die rechtlich als eigenständige Gewerbenutzung einzuordnenden **Werbeanlagen für Fremdwerbung** werden ausgeschlossen, da sie den o. g. Planungszielen und hier v. a.

auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebiets widersprechen können. Die Lage an der K 21 und die Verbindungsfunktion des Höfewegs zur L 779 ist ggf. durchaus attraktiv, deshalb soll hier später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung 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 **Einzelhandelsbetrieben** erfolgt mit Blick auf die angestrebte produzierende und verarbeitende gewerbliche Nutzung. In diesem Zusammenhang sei zudem ergänzend auf die Regelungen bzw. eingeleiteten Planverfahren zur Steuerung des Einzelhandels in den angrenzenden Plangebieten hingewiesen.  
Ausnahmsweise bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. „Handwerkerprivileg“). Vorausgesetzt wird hierfür, dass 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.
- 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 (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG - **sog. „Störfallbetriebe“** - und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten, als Grundlage soll im Rahmen dieser Planung der Leitfaden „KAS 18“<sup>4</sup> dienen.  
Gemäß Leitfaden sind schutzwürdige Gebiete vereinfacht als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die Siedlungsbereiche von Großdornberg, die das Plangebiet umgebenden stark frequentierten Verkehrswege sowie die Streubebauung im näheren Umfeld. Aufgrund der Nähe des Gewerbegebiets zu den Siedlungsbereichen im Westen als schutzwürdige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG und zu den überörtlichen Straßen L 779, K 21 sollen Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der Störfallverordnung (12. BImSchV) darstellen im vorliegenden Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Plangebiet keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

**Betriebsgebundes Wohnen** kann gemäß § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten als Ausnahme zugelassen werden. Auch im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sind bereits vereinzelt Betriebsleiterwohnungen zugelassen worden. Im Interesse der langfristigen Sicherung der gewünschten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind strenge Anforderungen an Standort und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben sowie an den Schallschutz etc. zu stellen. Angrenzende Betriebe und noch nicht vermarktete Bauflächen dürfen in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit nicht eingeschränkt werden. Hier besteht eine Pflicht zum Selbstschutz bei Betriebswohnungen.

<sup>4</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)

In der Region sind schlechte Erfahrungen mit betriebsbezogen genehmigten Wohnnutzungen, die im Nachhinein zu Konflikten mit benachbarten Gewerbebetrieben geführt haben sowie mit verfestigten Wohnnutzungen in Gewerbegebieten gemacht worden. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauamt wird daher ausdrücklich empfohlen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vermieden werden, ggf. sind Abschirmungen durch Baukörper etc. sowie ergänzend passive Maßnahmen im Einzelfall sachgerecht vorzusehen. Auf die erforderlichen Innenschallpegel für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 in Verbindung mit der TA-Lärm / Punkt 6.2 wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass bei entsprechender Einhaltung auch dem Schutz gegenüber der Verkehrslärmvorbelastung im Nahbereich der angrenzenden Straßen (s. *Kapitel 5.5.3 a*) ausreichend Rechnung getragen wird.

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

Grundlegendes Planungsziel ist wie dargelegt die Entwicklung von Gewerbegrundstücken für kleinere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Die zentralen Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert und in Anlehnung an die benachbarten Baugebiete entwickelt und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 an der Obergrenze der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen. In Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne wird zudem die **Geschossflächenzahl GFZ** auf 1,6 beschränkt, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung soll mit Blick auf die Ortsrandlage vermieden werden.
- Regelungen zu **Bauweise** und **überbaubaren Flächen** sollen eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen. 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. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden möglichst großzügig bemessen, um eine dauerhafte Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen zu erreichen. Mit Blick auf den bestehenden Waldrand mit bis in den Geltungsbereich ragenden Kronentraufen wird ein Abstand der überbaubaren Flächen von i. W. 10-20 m in den Bebauungsplan aufgenommen. 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.
- Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bebauungsplan gemäß § 16 (3) BauNVO **maximale Gebäudehöhen** festgesetzt. Um die topographischen Verhältnisse mit einem Gefälle von Südwest nach Nordost angemessen zu berücksichtigen, erfolgt eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull). Durch die Bezugnahme auf die **Höhe über NHN** wird die Obergrenze gegenüber Außenbereich und Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festgelegt. Angesichts der heutigen Geländehöhen innerhalb der überbaubaren Flächen sind künftig maximale Gebäudehöhen von ca. 10 / 11 m realisierbar. Insgesamt werden die so gewählten Höhen aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Topographie, Höhenentwicklung der Gewerbebauten im Umfeld) sowie im Zusammenhang mit einer wirksamen Eingrünung im Übergang zum nördlichen liegenden Freiraum für vertretbar gehalten.

Im begründeten Einzelfall kann gemäß § 31 (1) BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen in untergeordnetem Umfang zugelassen werden. Ggf. gebotene, innerbetrieblich notwendige Abläufe sollen bei nachweislichem Erfordernis nicht gefährdet werden. Die Regelungen sind ausdrücklich als Ausnahme zu verstehen, eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauamt wird empfohlen.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB mit Blick auf die o. g. Planungsziele und die Lage am Siedlungsrand um Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft und von Werbeanlagen sowie zu den in den Straßenraum wirkenden Anlagen wie Sammelstellplätzen 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.

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 Aufbauhöhe und Anbringung von Solaranlagen geboten.

**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 auch hier grundsätzliche Regelungen geboten. Maßgeblich sind hierbei neben Anzahl, Größe und Anbringungsort insbesondere auch Farben und Leuchtverhalten. Gerade infolge von Farbwahl und Beleuchtung besteht eine zusätzliche Gefahr, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Insbesondere mit Blick auf die angrenzenden (über-)örtlichen Verkehrswege werden daher 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.

**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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Dornberg“. Das **Schmutzwasser** wird über die bestehenden Misch- bzw. Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Das Plangebiet liegt sowohl im Trennkanalisationsgebiet des südöstlichen Erschließungsstichs Höfeweg als auch im Mischkanalisationsgebiet des südwestlichen Höfewegs/der nördlichen Deppendorfer Straße. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

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. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll, ist bei unverhältnismäßigem technischen und wirtschaftlichen Aufwand von diesem Versickerungsgebot ausgenommen. Dies trifft auf die vorhandene Planung zu.

Die anstehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet erlauben keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher ortsnah sowohl über das Regenrückhaltebecken Höfeweg als auch über das Regenüberlaufbecken Deppendorfer Straße in den Hasbach eingeleitet werden. Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets über den bestehenden Regenwasserkanal im Erschließungsstich Höfeweg ergeben sich Einschränkungen aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (topografische Verhältnisse, Tiefenlage der vorhandenen Trennkanalisation), so dass nur ca. ein Drittel der Oberfläche des Plangebiets im Freigefälle an die Trennkanalisation angeschlossen werden kann. Regenwasserkanalisation und Regenrückhaltebecken Höfeweg sind aufgrund der Topographie so dimensioniert, dass maximal die Hälfte des Plangebiets hierüber ungedrosselt entwässern kann. Daher wird seitens des Umweltbetriebs empfohlen, das gering verschmutzte, nicht behandlungsbedürftige Dachflächenwasser an die Regenwasserkanalisation im Erschließungsstich Höfeweg anzuschließen, soweit dies aufgrund der topografischen Bedingungen und unter Berücksichtigung der endgültigen Gebäudeplanung und weiterer Grundstücksteilungen möglich ist. Das verbleibende Niederschlagswasser der tiefer gelegenen Restflächen und der stärker verschmutzten Betriebs- und Verkehrsflächen soll der Mischwasserkanalisation des südwestlichen Höfewegs/der nördlichen Deppendorfer Straße zugeführt werden. Die Mischwasserkanalisation ist aufgrund der ursprünglichen Planung grundsätzlich in der Lage, das Schmutz- und Regenwasser des gesamten Plangebiets abzuleiten. Eine Verlegung neuer öffentlicher Misch- und Regenwasserkanäle ist aufgrund der Planung nicht erforderlich.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen die neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten sind, so dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/ Kellergeschosse eindringen können. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung ist im Textblatt des Bebauungsplans enthalten.

## **b) Technische Erschließung**

Im östlichen Teil des Plangebiets führt eine Biogasleitung von der rund 100 m entfernten Anlage in Richtung Universität. Außerdem wird nach bisheriger Kenntnis in diesem Bereich ein Lichtwellenleiterkabel geführt. Zur Sicherung dieser bestehenden Versorgungsleitungen wird ein entsprechendes **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB (Schutzstreifen 2,0 m) in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich berücksichtigt der

Bebauungsplan einen Mindestabstand von 2 m zwischen Baugrenze und Schutzstreifen. Die vom Versorgungsträger mitgeteilten Leitungen werden zur Beachtung im Zuge späterer Erschließungsplanungen sowie im Rahmen der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme im Waldrandbereich (s. *Kapitel 5.5.6 c*) in die Plankarte aufgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen nicht behindert werden dürfen. Bei geplanten Baumpflanzungen sind demnach Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten. Diesbezüglich detaillierte Anforderungen sind dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 bzw. nachfolgender Veröffentlichungen zu entnehmen. Bei Bauvorhaben und Bepflanzungen im nordöstlichen Teil des Plangebiets wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken Bielefeld GmbH empfohlen.

### c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen zu sichern. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung im Umfeld des Gebiets sind bislang nicht bekannt.

## 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 **Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch Anbindung an den Höfeweg im Südosten und -westen weiter zur Deppendorfer Straße (K 21) im Norden bzw. der Babenhauser Straße (L 779) im Süden. Laut städtischem Verkehrsmodell (Analyse 2013) fahren auf der Deppendorfer Straße im Bereich des Plangebiets täglich ca. 3.500 Kfz, auf dem Höfeweg 700 Kfz sowie auf der Babenhauser Straße rund 5.200 Kfz. Für das Jahr 2025 wird für die Deppendorfer Straße ein Rückgang von rund 1.300 Kfz/Tag prognostiziert. Die Prognosewerte für den Höfeweg lassen eine nur leichte Zunahme (200 Kfz) und für die Babenhauser Straße einen leichten Rückgang in vergleichbarer Größenordnung erwarten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass diese übergeordneten Straßen den zusätzlichen gewerblichen Verkehr aus dem Plangebiet gut aufnehmen können. Der Höfeweg ist zudem bereits für eine gewerbliche Erschließung dimensioniert. Überschlägig wurde eine **Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens** in Anlehnung an ein Modell der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung<sup>5</sup> vorgenommen – den hieraus abgeleiteten Eingangsparametern (s. *dort, Tabellenwerte aus Tab. 3.2-9, 3.2-10, 3.2-11*) liegen folgende Überlegungen zugrunde:

<sup>5</sup> Bosserhoff (2005): Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung.

- Die künftige gewerbliche Nutzung ist angesichts des Planungsziels (Gewerbegebiet für kleinere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes) und der hier zulässigen Nutzungsarten (s. Kapitel 5.2 a) weitgehend offen. Angenommen wird die für derartige Fälle empfohlene Bandbreite von 50-100 Beschäftigten/ha. Als Vergleichswert wird ergänzend eine Abschätzung nach dem Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld vorgenommen (GIB-Flächenkennziffer für die Stadt Bielefeld 250 m<sup>2</sup>/Beschäftigtem).

Beschäftigte	Ausgangsdaten	Anzahl der Beschäftigten
Größe des Gewerbegebiets (brutto)	1,6 ha	
Prognostizierte Anzahl der Beschäftigten / ha (nach Bosserhoff)	50-100	<b>80-160</b>
Prognostizierte Anzahl der Beschäftigten / ha (nach Regionalplan)	40	<b>64</b>

- Die Pkw-Fahrten im Gesamtverkehr (Beschäftigte, Besucher-/ Kunden- und Geschäftsverkehre) werden durch die Anzahl der Beschäftigten, die Wegehäufigkeit, die Verkehrsmittelwahl und die Besetzung der Pkw unter Berücksichtigung der Wegehäufigkeit ermittelt. Als plausibler Mittelwert wird in Anlehnung an die Tabellenwerte ohne hohen Kundenverkehr (Tab. 3.2-9) von 3,5 Wegen/Beschäftigten ausgegangen. Die Wahl des Verkehrsmittels wird im Sinne einer „Berechnung auf der sicheren Seite“ mit 100 % Pkw angenommen, obwohl der Bereich auch über öffentliche Verkehrsmittel erreicht werden kann. Der Pkw-Besetzungsgrad wird nach Tab. 3.2-10 mit 1,1 angesetzt.

Pkw-Fahrten Mitarbeiter & Kunden	Ausgangsdaten	Anzahl der Pkw-Fahrten / Tag
Anzahl der Beschäftigten (nach Bosserhoff)	80-160	
Verkehrsmittelwahl, hier: Pkw-Anteil	100 %	
Besetzung Pkw (Personen / Pkw)	1,1	
Wegehäufigkeit (Wege / Beschäftigtem)	3,5	<b>255-510</b>

- Da die zukünftige Nutzung gegenwärtig noch offen ist, erfolgt die Abschätzung des zu erwartenden Lkw-Verkehrs zunächst über die Beschäftigtenzahl (Tab. 3.2-11, Werte für nicht branchenspezifische Produktion). Angesichts der geringen Flächengröße eignet sich das Plangebiet eher für die Ansiedlung von nicht-materialintensiven Betrieben, so dass die Zahl der zu erwartenden Lkw-Fahrten pro Beschäftigtem mit 0,2-0,5 angenommen wird. Zum Vergleich wird die Abschätzung des zu erwartenden Lkw-Verkehrs ergänzend über die Nettobaulandfläche, die im vorliegenden Planfall der Größe der Bruttobaulandfläche entspricht, vorgenommen (Tab. 3.2-11).

Güterverkehr	Ausgangsdaten	Anzahl der Lkw-Fahrten / Tag
Anzahl der Beschäftigten (nach Bosserhoff)	80-160	
Verkehrsmittelwahl, hier: Lkw-Anteil	100 %	
Fahrtenhäufigkeit für die Nutzung „nicht materialintensive Produktion“ (Lkw-Fahrten / Beschäftigtem)	0,2-0,5	<b>16-80</b>
Nettobaulandfläche	1,6 ha	
Fahrtenhäufigkeit für die Nutzung „Produktion“ über die Nettobaulandfläche (Lkw-Fahrten / ha)	5-45	<b>8-72</b>

Im Ergebnis werden pro Tag etwa 255 bis 510 Pkw-Fahrten und ca. 8 bis 80 Lkw-Fahrten prognostiziert. Die insgesamt ermittelten Pkw- und Lkw-Fahrten bedeuten durchschnittlich

einen Mehrverkehr von täglich ca. 260 bis 590 Kfz im umliegenden Straßennetz. Angesichts der angestrebten ersten Grobabschätzung möglicher Mehrverkehre ist die Spannweite der ermittelten Werte relativ groß. Das bestehende überörtliche Verkehrsnetz kann diese Größenordnungen aber angemessen bewältigen. Die der Abschätzung zugrunde gelegten Eingangsparameter wurden zudem eher konservativ im Sinne „auf der sicheren Seite“ angenommen. Der Vergleich mit den bekannten Größen des planveranlassenden Betriebs (ca. 30 Beschäftigte, 82 Pkw-Fahrten/Tag durch Mitarbeiter und Kunden, ca. 5 Lkw-Fahrten/Tag) zeigt auf die Hälfte der Plangebietsfläche bezogen beispielsweise deutlich weniger Verkehre. Anhaltspunkte für einen weitergehenden Handlungsbedarf sind nicht erkennbar.

Die Deppendorfer Straße ist im Bereich des Plangebiets aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (durch straßenbegleitende Bäume abgetrennter Fuß-/ Radweg, Topographie) sowie der Verkehrssituation (Geschwindigkeit von 70 km/h, Kurvenbereich) nicht für einen Anschluss der gewerblichen Nutzung geeignet. Aus den genannten Gründen wird in den Bebauungsplan entlang der Deppendorfer Straße sowie im Kreuzungsbereich weiterführend auf einer Länge von 20 m entlang des Höfewegs ein entsprechendes **Zu-/ Abfahrtsverbot** aufgenommen, um gemäß angestrebter Erschließung keine zusätzlichen Ein-/ Ausfahrten zur nördlichen Kreisstraße zu ermöglichen und um die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich K 21/Höfeweg zu gewährleisten. Die heute an der Deppendorfer Straße bestehende Zufahrt auf die Ackerfläche (ca. 40 m nördlich der Einmündung des Höfewegs) ist zurückzubauen.

Anzahl und Lage künftiger Zufahrten auf den Höfeweg werden zur Wahrung einer ausreichenden Flexibilität der Betriebsabläufe i. W. nicht weiter eingeschränkt. Im Rahmen der Umsetzung ist eine ausreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die hierfür in die Plankarte aufgenommenen **Sichtfelder** für Fußgänger/Radfahrer sowie für Kfz mit Geschwindigkeiten von 50 bzw. 70 km/h sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Aufgrund der erforderlichen Anbindung der nördlichen Plangebietsflächen an den Erschließungsstich Höfeweg können ggf. einige Stellplätze im Straßenraum entfallen. Nach bisheriger Kenntnis werden dadurch aber keine Probleme erwartet. Hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann einzelfallbezogen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren angemessen auf die Schaffung der jeweils betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze auf den Gewerbegrundstücken hingewirkt werden.

Entlang von Höfeweg und Deppendorfer Straße wird jeweils ein gemeinsamer Fuß-/ Radweg geführt. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Wegeverbindungen für **Fußgänger und Radfahrer** bleiben weiterhin bestehen. Die Verkehrssicherheit in Verbindung mit künftigen Grundstückszufahrten ist im Zuge der Umsetzung weiterhin zu gewährleisten.

Die **ÖPNV-Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Buslinien 24 (Sieker-Dornberg) und 57/58 (Lohmannshof-Babenhausen Süd). Die Haltestellen Vulsiekshof bzw. Höfeweg und Deppendorfer Straße liegen im Umkreis von rund 300-500 m Entfernung und sind auch fußläufig gut zu erreichen. Die ca. 800 m entfernt liegende Haltestelle Dornberg Bürgerzentrum wird zusätzlich von den Buslinien 21, 61, 62 (Bielefeld-Werther/Halle/Borgholzhausen) angefahren. Grundsätzlich sind somit insgesamt die Voraussetzungen gegeben, das künftige Gewerbegebiet über die bestehenden straßenbegleitenden Fußwegebeziehungen mit Mitteln des ÖPNV zu erreichen. Die Taktfrequenzen sind mit im Schnitt 2-4 Fahrten/ Stunde ausreichend. An den Endpunkten Babenhausen Süd und Lohmannshof sind zudem Umsteigemöglichkeiten in die Stadtbahnlinien 3 und 4 gegeben. Von dort verkehren die Stadtbahnen jeweils im 10-Minuten-Takt zum Bielefelder Zentrum und zurück.

### 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

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

#### a) Vorbelastungen

Folgende Vorbelastungen bestehen für das Plangebiet:

- **Immissionen von Verkehrswegen:**

Straßenverkehr und entsprechende Emissionen (Lärm, Abgase) wirken insbesondere durch die angrenzenden Straßenzüge auf das Plangebiet ein.

Gemäß Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) sowie unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Verkehrsmengenentwicklungen werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von 65/55 dB(A) tags/nachts im Plangebiet überwiegend eingehalten und mit zunehmendem Abstand von Deppendorfer Straße und westlichem Höfeweg deutlich unterschritten. Lediglich im Randbereich zum Höfeweg werden die Orientierungswerte ggf. nachts teilweise überschritten, hier bewegen sich die Immissionspegel aber im Rahmen des entsprechenden Grenzwerts der 16. BImSchV von 59 dB(A). Die genannten Belastungen werden für das Planungsziel sowie mit Blick auf die geplanten Anpflanzungsflächen im Randbereich der betroffenen Straßenzüge insgesamt als nicht kritisch bewertet.

Umwelterhebliche Luftschadstoffbelastungen bestehen angesichts der Stadtrandlage, günstiger Luftaustauschbedingungen und der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung im Plangebiet nicht – die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden sicher eingehalten.

- **Immissionen aus der Landwirtschaft:**

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

- **Immissionen durch bestehendes Gewerbe:**

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

#### b) Auswirkungen der Planung

##### Verkehrslärm

Als Folge der Planung wird das Kfz-Aufkommen auf den umliegenden Straßen weiter zunehmen. Angesichts der grob abgeschätzten Größenordnung (s. *Kapitel 5.5.2*), der zu erwartenden Aufteilung dieser Verkehre nach Norden und Süden sowie der bestehenden Frequentierung der Straßen ist nicht damit zu rechnen, dass der mit der Planung ausgelöste Mehrverkehr eine wesentliche Verschlechterung der schalltechnischen Bestandssituation bewirken wird. Zudem erfolgt spätestens auf der K 21 und L 779 eine Vermischung der hinzukommenden Kfz mit dem übrigen Verkehr dieser übergeordneten Straßenzüge. Zusammenfassend werden vor diesem Hintergrund keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

## Gewerbelärm

Mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld können bei Gewerbegebieten grundsätzlich ausgelöst durch die Betriebsprozesse auf dem Gelände einschließlich Zu- und Abfahrtsverkehr entstehen. Um die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen gemäß ihres jeweiligen Schutzstatus (s. *Kapitel 3.2*) sicher beurteilen zu können, sind im Zuge des Verfahrens ein schalltechnisches Gutachten<sup>6</sup> sowie eine ergänzende Einschätzung des Gutachters<sup>7</sup> eingeholt worden. Ermittelt und bewertet wurden die durch das geplante Gewerbegebiet auf die umgebenden Wohnnutzungen entstehenden Geräuschimmissionen. Hierbei wurden auch die bereits vorhandenen Gewerbegebiete berücksichtigt. Der Beurteilung der Geräuschsituation wurde die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt. Die in den Berechnungen berücksichtigten Rahmenbedingungen sind in Kapitel 3 und in den Anlagen 1, 2 des Gutachtens aufgeführt; die durch die Planung verursachte Zusatzbelastung ist in Kapitel 4 sowie den Anlagen 3, 4 dargestellt (s. *dort*).

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohnverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Als Orientierungshilfe zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung darf hierbei im Allgemeinen auf die sogenannten Orientierungswerte aus der DIN 18005 mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zurückgegriffen werden. Die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnisch idealtypischen Orientierungswerte sind als Beurteilungsrahmen in der Rechtsprechung allgemein anerkannt. Grundsätzlich darf in Bauleitplanverfahren zur Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen auch auf die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm zurückgegriffen werden. Im Rahmen von (späteren) Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die Vorgaben der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit des hier geplanten Gewerbegebiets auf die TA Lärm Bezug genommen. Im Übrigen entsprechen die IRW der TA Lärm i. W. den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm<sup>8</sup>.

Die **Gesamtbelastung** durch bestehende und geplante Gewerbenutzungen stellt sich wie folgt dar:

- Das Wohnhaus Deppendorfer Straße nördlich des Plangebiets liegt planungsrechtlich im Außenbereich (Immissionsort I1). 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. Die gutachterlich ermittelte Gesamtbelastung von 57/40 dB(A) tags/nachts zeigt hier die Einhaltung der maßgeblichen MI-Richtwerte.
- Für die ca. 200 m westlich liegenden Wohngebäude im Bereich Vulsiekshof gelten gemäß bestehendem Planungsrecht die IRW für reine Wohngebiete (WR) als Maßstab (Immissionsort I2). Angesichts der ermittelten Gesamtbelastung von 48/30 dB(A) tags/nachts werden die WR-Richtwerte eingehalten.
- Im Rahmen von früheren schalltechnischen Untersuchungen für bereits angesiedelte gewerbliche Nutzungen wurden den Wohnhäusern an der Babenhauser Straße die IRW

<sup>6</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg / Deppendorfer Straße“ der Stadt Bielefeld; AKUS GmbH, Bielefeld, 29.01.2015

<sup>7</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg / Deppendorfer Straße“ der Stadt Bielefeld; hier Berücksichtigung der Wohnhäuser Babenhauser Straße 284 / 288; AKUS GmbH, Bielefeld, 05.02.2015

<sup>8</sup> Immissionsrichtwerte tags/nachts gemäß TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm: WR-Gebiete 50/35 dB(A), WA-Gebiete 55/40 dB(A), MI-Gebiete 60/45 dB(A), GE-Gebiete 65/50 dB(A)

für Mischgebiete zugrunde gelegt (Immissionsort I3). Das wird somit auch im Zuge dieser Planung so gehandhabt. Die maßgeblichen MI-Richtwerte werden mit 60/45 dB(A) tags/nachts eingehalten und ausgeschöpft.

- Für die ca. 120 m südlich liegenden Wohngebäude Babenhauser Straße 284/288 gelten gemäß bestehendem Planungsrecht die IRW für Gewerbegebiete. Die Gesamtbelastung erreicht hier an den am stärksten belasteten Fassaden 63/49 dB(A) tags/nachts. Die maßgeblichen GE-Richtwerte werden auch hier eingehalten.

Zusammenfassend ist gutachterlich nachgewiesen worden, dass die vorliegende Gewerbegebietsplanung unter schalltechnischen Aspekten geeignet ist. Die Ansiedlung von zwei bis drei kleineren Gewerbebetrieben ist an diesem gewerblich vorgeprägten Standort städtebaulich sinnvoll und immissionsschutzrechtlich vertretbar. Weitergehende Maßnahmen im Bebauungsplan werden nicht erforderlich.

### Sonstige Immissionen

Hinsichtlich der **Luftschadstoffsituation** werden aufgrund der Planung keine besonderen Konflikte erwartet. Auch unter Berücksichtigung der künftigen Verkehrsmengenentwicklung (Prognosejahr 2025, s. *Kapitel 5.5.2*) ist von keiner wesentlichen Veränderung der Luftschadstoffsituation durch Mehrverkehre auszugehen. Zudem ist angesichts der angrenzenden Freiflächen und der untergeordneten Plangebietsgröße auch weiterhin eine ausreichende Belüftung sichergestellt. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 39. BImSchV ist damit gewährleistet.

Probleme aufgrund **sonstiger ggf. beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen** (Licht, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Auf Ebene der städtebaulichen Planung besteht auch das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG (**sog. Störfallbetrieben**) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG. In Kapitel 5.2 a) wird bereits auf diese Fragestellung eingegangen (s. *dort*). Die Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG stellt einen besonderen städtebaulichen Belang dar, dem mit der vorliegenden Planung nachgekommen wird.

### 5.5.4 Belange des Klimas

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Das Plangebiet ist laut Stadtklimaanalyse Teil einer Fläche mit mäßiger Klimaempfindlichkeit, die den Siedlungs- und Freiraumbereich in Großdornberg und Niederdornberg-Deppendorf und hier i. W. nördlich der Babenhauser Straße zwischen der Wertherstraße im Westen und der ca. 2 km entfernt liegenden Schwarzbachau im Nordosten umfasst. Die Fläche liegt außerhalb stadtklimarelevanter Durchlüftungsbahnen und innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete. Aufgrund der Siedlungsrandlage und der ackerbaulichen Nutzung wirkt sie zusammen mit den angrenzenden Bereichen allgemein als Kaltluftentstehungsgebiet. Trotz des leichten Süd-Nord-Gefälles liegen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung von Geländezuschnitt und -größe günstige Rahmenbedingungen zur solarenergetischen Nutzung vor.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft für eine gewerbliche Bebauung mit den entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Mit den getroffenen Regelungen zur Eingrünung, zur Stellplatzbegrünung sowie dem Erhalt einschließlich der Weiterentwicklung des Waldrands (s. Kapitel 5.5.6) werden auf Ebene des Bebauungsplans wirksame Minderungsmaßnahmen getroffen. Wesentliche negative klimatische Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch die bauliche Inanspruchnahme der knapp 1,8 ha großen Fläche unter Berücksichtigung der genannten Minderungsmaßnahmen sowie mit Blick auf die angrenzenden Freiflächen aber nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ermöglichen grundsätzlich eine energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu. Eine Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme) ist umfassend möglich, aber abhängig von Betrieben, Branchen, Hallenbauten etc. Durch Hinweise auf dem Textblatt des Bebauungsplans wird die Beachtung weiterer ökologischer Aspekte (z. B. Wasser- und Energieeinsparung, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dach-/ Fassadenbegrünung), eine Teilversiegelung von größeren Stellplatzflächen sowie die Verwendung heller Oberflächenmaterialien empfohlen.

Die vorgesehene begrenzte gewerbliche Entwicklung und die getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Die u. a. für die Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben unberührt. Sie gelten gemäß § 1 der EnEV 2014 auch für Büro- und Gewerbebauten, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

### **5.5.5 Belange des Bodenschutzes, 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 und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG. Landesweit als schützenswert eingestufte Böden sind von der vorliegenden Planung aber nicht betroffen.

Durch die Planung können ca. 1,6 ha erstmalig weitgehend durch den Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen versiegelt werden. Hiermit verbunden ist der Verlust der vielfältigen ökologischen, klimatischen oder wasserwirtschaftlichen Funktionen des Bodens. Die überplanten Flächen gehen zudem der Landwirtschaft verloren. Grundsätzlich ist die Stadt Bielefeld daher bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe-)Brachflächen bzw. geeignete (Rest-)Flächen vorrangig zu reaktivieren. Sofern dieses nicht möglich ist, muss jedoch auf die nach Standortdiskussion im Flächennutzungsplan ausgewählten Neubaufächen zurückgegriffen werden.

Im Bielefelder Norden bestehen derzeit keine verfügbaren Brach-/ Konversionsflächen, die flächensparend und eingriffsmindernd in ausreichendem Maß in Frage kommen. Die günstig zu den bestehenden Gewerbegebieten gelegene Fläche schließt hier direkt nördlich an und ist im Flächennutzungsplan bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Sie stellt vor diesem Hintergrund eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar, die vorhandenen Erschlie-

ßungsstraßen und Infrastrukturen können sinnvoll mitgenutzt werden. Auch die Entwicklung anderer, ggf. potenzieller Standorte würde eine vergleichbare Beanspruchung bislang unversegelter Flächen bedeuten.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Bielefeld in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange daher entschieden, die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen – hier v. a. die Standort- und Arbeitsplatzsicherung im Sinne der Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bielefeld – zurückzustellen. Vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen und Planungsziele wird die Inanspruchnahme der Böden an diesem Standort im geplanten Umfang für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

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

Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt.

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

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

Wie dargelegt wird das Plangebiet intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Nordosten grenzt ein kleiner Wald an. Die Kronentraufen der den Waldrand bildenden Gehölze ragen bis in den Geltungsbereich. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die angrenzenden Straßen und die Gewerbenutzungen im Bereich Höfeweg. Das Plangebiet wird nicht von naturschutzfachlichen Regelungen erfasst (s. *Kapitel 3.3*).

Naturschutzfachlich liegt im Plangebiet insofern keine besonders hohe Wertigkeit vor. Im Zuge der Umweltprüfung sind Bestandsaufnahmen und Bewertungen der Flächennutzungen und Biotopqualitäten sowie artenschutzfachliche Untersuchungen erfolgt, hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

Angesichts der Siedlungsrandlage soll die geplante gewerbliche Nutzung durch **Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB** verträglich eingebunden werden:

- Entlang der Plangebietsgrenze im Nordwesten sieht die Planung eine 5 bis 8 m breite Pflanzfläche für die Anpflanzung einer dreireihigen naturnahen, freiwachsenden Landschaftshecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern vor. Zusammen mit der bestehenden straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Deppendorfer Straße außerhalb des Plangebiets ermöglicht diese Festsetzung die Anlage einer raumwirksamen Abpflanzung gegenüber dem Landschaftsraum.
- Mit den Zielen der Eingrünung und gestalterischen Einbindung zum angrenzenden Fuß-/Radweg und zur Wohnbebauung im Bereich Vulsiekshof ist weiterhin entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine zweireihige Strauch-Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Eine in der Lage flexible Unterbrechung der Heckenpflanzung für zwei Zufahrten auf das Gewerbegrundstück lässt die Planung grundsätzlich zu.

Umfang und Detaillierungsgrad der geplanten Maßnahmen entsprechen den im Bielefelder Stadtgebiet in vergleichbaren Situationen getroffenen Regelungen. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen werden daher insgesamt als angemessen und ausreichend angesehen.

## b) Artenschutz

Im Planverfahren sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Die Strukturen im Geltungsbereich und direkt angrenzend weisen insbesondere im nordöstlichen Waldrandbereich eine potenzielle Eignung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG auf. Um mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung<sup>9</sup> eingeholt. Im Rahmen dieser Prüfung wurde die an das Plangebiet angrenzende Waldfläche einbezogen und auf mögliche Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel untersucht. Im Ergebnis weisen die Gehölze potenzielle Brutmöglichkeiten für planungsrelevante Vogelarten sowie potenzielle Quartiere und Nutzungsspuren durch Fledermäuse auf.

Gemäß Gutachten ist zumindest im Waldrandbereich aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen durch Straßenlärm (Dendorfer Straße, Höfeweg) nicht von einer Betroffenheit der potenziellen Bruthabitate planungsrelevanter Vogelarten auszugehen. Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Vogelarten sind daher nicht erforderlich. Planungsbedingt kann aber eine Beeinträchtigung der Ruhestätten von Wald-Fledermausarten durch betriebsbedingte Lichtemissionen nicht ausgeschlossen werden. Zur Konfliktvermeidung ist daher in den Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB aufgenommen worden, um entsprechende Störungen durch Licht auf ein unabdingbares Maß zu reduzieren. Hiermit kann die planungsbedingte Beeinträchtigung der betroffenen Fledermausarten soweit verringert werden, dass deren jeweilige lokale Population im derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleibt. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich diese Regelung ausdrücklich auf eine mögliche Bebauung im Bereich des vorgeschlagenen nordöstlichen Grundstücks bezieht, ein entsprechender Regelungsbedarf für die restlichen Plangebietsflächen ist nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Minderung von Störungen durch Lichtmissionen werden die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt**. Ergänzend unterstützt die vorgesehene Kompensationsmaßnahme im Plangebiet (s. *nachfolgend*) den Schutz der Wald-Fledermausarten durch Abschirmung von Lichtmissionen, Erhalt und Vermeidung der Beeinträchtigung von Gehölzen etc.

Anhaltspunkte, die eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ausschließen, sind im Ergebnis nicht erkennbar.

## c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte verwiesen. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung und gewerbliche Neubauvorhaben vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen.

---

<sup>9</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Anhang zum Umweltbericht, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 06/2015 (redaktionell angepasst 09/2015)

Auf Grundlage des Bebauungsplans ist eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell erfolgt, der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist rechnerisch ermittelt worden (s. *Umweltbericht, Kapitel 5*). Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt ca. 0,51 ha. Mit Blick auf die von der Stadt Bielefeld bei vergleichbaren Planungen getroffenen Regelungen soll ein vollständiger Ausgleich des naturschutzfachlichen Defizits erfolgen:

- **Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet:**

Der Kronentraufbereich des im Nordosten angrenzenden Laubwalds ragt im Randbereich i. W. zwischen 5-15 m in das Plangebiet. In Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde soll der Bereich zwischen östlicher Plangebietsgrenze und dem Schutzstreifen für die querenden Versorgungsleitungen als strukturreicher Waldrand entwickelt werden. Die Maßnahme wird im Bebauungsplan entsprechend als **Waldfläche gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB** überlagert durch eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB** festgesetzt und entspricht einer anrechenbaren Kompensationsfläche von ca. 0,18 ha. Einzelheiten der Maßnahmenbeschreibung „Waldrandpflanzung“ sind dem Umweltbericht zu entnehmen (s. *dort, Kapitel 5.3.1*).

- **Externe Kompensationsmaßnahme:**

Das verbleibende Defizit (ca. 0,33 ha) soll über eine Sammelkompensationsfläche im südlichen Stadtgebiet abgewickelt werden. Auf dieser externen Ausgleichsfläche wurde im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe Extensivgrünland hergestellt und in ein privates Ökokonto eingebucht. Die dauerhafte Sicherung dieser Maßnahme ist bereits abschließend zwischen Stadt und Eigentümer des Ökokontos geregelt. Der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verbleibende externe Kompensationsbedarf wird dieser extensiven Grünlandfläche anteilig zugeordnet. Einzelheiten der Maßnahmenbeschreibung „Extensivgrünland“ sind dem Umweltbericht zu entnehmen (s. *dort, Kapitel 5.3.2*).

Die Kompensationsflächen werden im ermittelten Umfang der Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/G 22, für die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird, gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Im Ergebnis kann der Gesamtkompensationsbedarf von ca. 0,51 ha in Abstimmung mit den Fachbehörden insgesamt angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden (100 %-Ausgleich). Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss über zwei Folgemaßnahmenverträge abschließend geregelt.

### 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

**Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich und im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW), ebenso auf die frühzeitigen Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld bezüglich ggf. erforderlicher Suchschnitte (s. *Kapitel 3.4.b*). Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung ist im Textblatt des Bebauungsplans enthalten.

### 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung

Die Flächen im Plangebiet haben im Bestand keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung. Das nördlich der Deppendorfer Straße liegende Hasbachtal weist gemäß Hinweis im FNP eine Erholungsraumeignung auf. Durch die Planung wird sich

das bisherige Landschaftserlebnis im Umfeld des Plangebiets verändern, zu bedenken ist aber auch, dass bereits eine gewisse Vorprägung durch Kfz-Verkehr, bestehende Gewerbebetriebe und die Biogasanlage vorhanden ist. Angesichts der gesteuerten Höhenentwicklung sowie den gebietseingründenden Maßnahmen können die Auswirkungen bereits wirksam gemindert werden. Die angrenzenden Fuß-/ Radwege bleiben insgesamt erhalten. Die Belange von Freizeit und Erholung werden somit nur in untergeordnetem Maß berührt.

#### **5.5.9 Belange der Wirtschaft**

Die Planung erfolgt vor dem Hintergrund der erforderlichen Standortverlagerung eines Bielefelder Familienunternehmens an einen geeigneten gewerblichen Standort im nordwestlichen Bielefelder Stadtgebiet. Die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Ausrichtung zur langfristigen Betriebssicherung sind am bestehenden Standort nicht gegeben. Vor dem Hintergrund der in Bielefeld allgemein knappen verfügbaren gewerblichen Flächenpotenziale im Stadtgebiet, werden auch die benachbarten Restflächen im Einvernehmen mit dem Flächeneigentümer für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Dem in Bielefeld bestehenden Bedarf an kleineren gewerblichen Flächen, die auch kurzfristig verfügbar sind, wird durch die Neuausweisung somit insgesamt Rechnung getragen. Damit unterstützt die Planung insbesondere auch den Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen im Stadtgebiet.

#### **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, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien gesammelt. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. II/G 22 ist als besonderer Teil der Begründung erarbeitet worden (s. *Anlage C*). Nach bisheriger Kenntnis wird erwartet, dass die mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebiets verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

## **6. Bodenordnung**

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

## 7. Finanzielle Auswirkungen

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

## 8. Flächenbilanz

<b>Geplante Nutzungen</b>	<b>Flächengröße *</b>
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	1,59 ha
- davon Anpflanzungsfläche	0,10 ha
Wald i. V m. Ausgleichsmaßnahme für strukturreichen Waldrand	0,18 ha
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>1,77 ha</b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bielefeld, im September 2015

**In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4 PM:**  
Planungsbüro Tischmann Schrooten,  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück