

## Anlage

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <p><b>246. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld "Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße/ Bohlenweg"</b></p> <p><b>- Vorentwurf - (Stand August 2017)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Allgemeine Ziele und Zwecke/ Begründung</b></li><li>▪ <b>Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende</b></li></ul> |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Brackwede

### 246. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße/ Bohlenweg"

Verfahrensstand: Änderungsbeschluss  
und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                                                                      |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Planungsanlass und Planungsziel                                                                                      | 4  |
| 2   | Ausgangslage                                                                                                         | 4  |
| 3   | Standortbeschreibung/ Notwendigkeit betrieblicher Erweiterungen/<br>Flächenbedarf                                    | 4  |
| 4   | Möglichkeiten einer Nutzungsintensivierung auf den vorhandenen<br>Betriebsarealen bzw. im direkten räumlichen Umfeld | 6  |
| 5   | Standortbedingungen und -anforderungen für die beabsichtigten<br>betrieblichen Erweiterungen                         | 9  |
| 5.1 | Räumlicher sowie funktionaler Zusammenhang                                                                           | 9  |
| 5.2 | Räumliche Lage/ Verkehrsgunst                                                                                        | 10 |
| 5.3 | Berücksichtigung immissionsrechtlicher und sonstiger Schutzansprüche<br>im Umfeld des Gewerbestandortes              | 10 |
| 5.4 | Zuschnitt/ Topografie des Areal                                                                                      | 11 |
| 5.5 | Erschließung/ technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)                                                         | 11 |
| 6   | Planungsalternativen                                                                                                 | 12 |
| 7   | Vorgesehene Erweiterungsfläche                                                                                       | 14 |
| 8   | Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan                                                                          | 15 |
| 9   | Vorgaben des Regionalplanes                                                                                          | 15 |
| 10  | Vorgaben des Landschaftsplanes                                                                                       | 17 |
| 11  | Vorgesehene Zuordnung der Erweiterungsbereiche<br>zu den Betriebsarealen                                             | 17 |
| 12  | Fazit/ Planerfordernis/ Planrechtfertigung                                                                           | 18 |
| 13  | Verfahren                                                                                                            | 19 |
| 14  | Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung                                                                | 19 |
| 15  | Umweltbelange/ Umweltbericht und Eingriffsregelung                                                                   | 20 |
| 16  | Hinweise                                                                                                             | 20 |
|     | Wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes                                                                           | 21 |
|     | Vorentwurf der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes                                                               | 22 |
|     | Zeichenerklärung                                                                                                     | 23 |

## **Begründung zur 246. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

### **1 Planungsanlass und Planungsziel**

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen ist für einen Bereich im Stadtteil Ummeln, östlich der Gütersloher Straße, südlich der Ummelner Straße sowie westlich des Bohlenweges eine Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt.

Die Goldbeck GmbH sowie die Heiler GmbH & Co. KG beabsichtigen eine Erweiterung ihrer Betriebsareale im Stadtteil Ummeln.

Da im Nahbereich gewerbliche Bauflächen des Flächennutzungsplanes nicht im benötigten Umfang vorhanden sind, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt.

Anstelle der bisherigen Darstellung einer "Landwirtschaftlichen Fläche" soll im Rahmen der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer "Gewerblichen Baufläche" erfolgen.

### **2 Ausgangslage**

#### Goldbeck Gruppe

Die Goldbeck GmbH wurde im Jahr 1969 gegründet und hat bis heute im Stadtteil Ummeln/ Stadtbezirk Brackwede an der Ummelner Straße ihren Stammsitz mit ca. 1.000 Mitarbeitern. Mit über 5.000 Mitarbeitern und 40 Standorten hat sich die Firma von ihren Anfängen als Stahlbau-Unternehmen zu einem führenden Anbieter für die Planung, den Bau und die Betreuung von Gewerbeobjekten in Europa entwickelt.

Neben Industrie-, Logistik-, Kühl- sowie Verkaufshallen zählen Büroimmobilien, Parkhäuser, Schulen, Sporthallen, Hotels, Kindertagesstätten und Seniorenimmobilien zum Portfolio.

Das Unternehmen realisiert diese Bauvorhaben auf der Basis industriell gefertigter Systembauteile.

#### Heiler GmbH & Co.KG

Die Firma heiler GmbH & Co.KG wurde im Jahr 1953 gegründet und hat ihren Unternehmenssitz heute an der Bokelstraße ebenfalls im Stadtteil Ummeln.

Von den Anfängen im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus hat sich die Firma zu einem bundesweit tätigen Unternehmen im Bereich des Sportplatz- und Sportarenenbaus entwickelt. Derzeit beschäftigt die heiler GmbH & Co.KG etwa 80 Mitarbeiter.

Das Leistungsspektrum der Firma umfasst heute die gesamte Bandbreite des Rasen- bzw. Kunstrasen-Sportanlagenbaus, einschließlich erforderlicher Erd- und Tiefbauarbeiten, die Realisierung von Rasenheizungen, die Installation von Hybridrasensystemen sowie die Durchführung von Pflegemaßnahmen im Bereich von Sportstätten.

### **3 Standortbeschreibung/ Notwendigkeit betrieblicher Erweiterungen/ Flächenbedarf**

#### Goldbeck Gruppe

Am Standort in Ummeln umfasst das Areal der Firma Goldbeck zurzeit eine Fläche von ca. 13,5 ha. Erste Produktionsgebäude des frühen Stahlbaubetriebs wurden unmittelbar südlich des bis in die 1970er Jahre bestehenden Ziegeleibetriebs "Vereinigte Ziegeleien Dircksmöller & Elbrächter" errichtet. Der Standort zeichnet sich somit durch eine vormals bereits bestehende gewerbliche Vornutzung aus.

Bis Mitte der 1980er Jahre wurden durch die Goldbeck GmbH betriebliche Erweiterungen in Richtung Süden sowie auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei vorgenommen. Im nachfolgenden Jahrzehnt erfolgte eine kontinuierliche bauliche Erweiterung des Betriebsstandortes zwischen der Gütersloher Straße und der Bokelstraße. Ende der 1990er Jahre wurden Teile des Gebäudebestandes der Firma Goldbeck auf dem Standort des früheren Ziegeleiareals – zwischen der Ummelner und der Bokelstraße gelegen – wieder abgebrochen und durch ein mehrgeschossiges Parkhaus ersetzt. Im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends erfolgte – auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 "Gewerbegebiet Bokelstraße" – sodann eine umfangreiche bauliche Erweiterung östlich der Bokelstraße. Diesen Erweiterungen folgten ab 2010 wiederum bauliche Ergänzungen im Norden und Süden dieser zuletzt errichteten Industriehallen. Nach Abbruch des noch verbliebenen kleinteiligen Gebäudebestandes an der Ummelner Straße wurde in diesem Bereich insbesondere eine Ausweitung der Stellplatzangebote durch eine Erweiterung des Parkhauses vorgenommen.

Die Goldbeck GmbH hat sich in Bielefeld-Ummeln auf die Fertigung von Parkhauskomponenten, insbesondere Stützen spezialisiert.

Im Produktionsprozess werden aus dem Grundmaterial der angelieferten Stahlprofile Gitterbinder und Fachwerkträger, bestehend aus Ober- und Untergurten, einschließlich Diagonalverbindungen und Anbauteile geschweißt. In den nachfolgenden Bearbeitungsprozessen erfolgt eine Oberflächenbehandlung bzw. -veredelung der Bauteile, insbesondere die Aufbringung von Korrosionsschutzschichten in der Pulverbeschichtungsanlage. Beide Funktionsabläufe sind nicht zu trennen. Auf Grund der Fertigung unterschiedlicher Binder und Fachwerkträger bedarf es zudem paralleler Produktionsabläufe.

Um der gestiegenen Nachfrage im Bereich der Parkhaus-Systeme gerecht zu werden und den damit einhergehenden steigenden Produktionsmengen im Bereich des Parkhaus-Baus auch langfristig nachzukommen, ist im Werk Ummeln eine Ausweitung der Parkhausstützen-Produktion beabsichtigt.

Da die vorhandenen Hallenkapazitäten für die Errichtung weiterer Produktionsstraßen und Fertigungsanlagen ausgeschöpft sind, bedarf es in diesem Zusammenhang der Errichtung zusätzlicher Produktions- sowie Lagerhallen.

Die Firma Goldbeck GmbH geht davon aus, dass für den Ausbau der Produktion und Lagerung Hallenkapazitäten im Umfang einer Grundfläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> benötigt werden.

Darüber hinaus werden außerhalb der erforderlichen Produktions- bzw. Logistikhallen weitere Flächenbedarfe für Lager- und Bewegungsflächen gesehen.

Um ebenerdige Stellplatzflächen zu kompensieren und darüber hinaus bestehende Bedarfe zu decken, plant die Goldbeck Gruppe am Standort ferner die Realisierung eines weiteren Parkhauses mit 10 Parkebenen und etwa 460 Stellplätzen.

Das Unternehmen beabsichtigt in diesem Zusammenhang eine Erweiterung des Betriebsareals um insgesamt 4 bis 5 ha.

Für die beabsichtigten betrieblichen Erweiterungen soll somit eine Fläche beansprucht werden, die lediglich einen Anteil von etwa 1/3 der Bestandsgröße des Betriebs am Standort insgesamt umfasst.

#### Heiler GmbH & Co.KG

Die Firma Heiler GmbH & Co.KG hat in den Jahren 2011/ 2012 ein östlich der Bokelstraße und südlich der Ummelner Straße gelegenes Grundstück als Hauptsitz bezogen.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 "Gewerbegebiet Bokelstraße" konnten am betreffenden Standort über die ursprüngliche Lagerhaltung hinaus weitere bauliche Anlagen genehmigt werden.

Heute finden sich Maschinen-, Lager- und Werkstatthallen, Schüttgutboxen, Flächen für die Bemusterung sowie das Bürogebäude am Standort. Mitarbeiter-Stellplätze sind in räumlicher Nähe zur Bokelstraße angeordnet worden.

Das Betriebsareal der Firma umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Während die Firma heiler GmbH & Co.KG im Bereich des Sportstättenbaus ihr Tätigkeitsfeld zunächst in der Verlegung von Natur- und Kunstrasen hatte, werden seit einigen Jahren weitere Leistungen, wie Erd- und Tiefbauarbeiten, der Bau und die Installation von Rasenheizungen sowie die Installation verschiedener Hybridrasensysteme angeboten.

Seit 2011 werden am Standort Bielefeld Verteilersysteme für die Rasenbeheizung selbst hergestellt. Perspektivisch ist auch die eigene Herstellung von Kunstrasen und Hybridrasensystemen vorgesehen. Dabei ist eine Bündelung sämtlicher Leistungen an einem Standort unabdingbar. Branchenbedingt dienen zudem große Teile des Betriebsareals der heiler GmbH & Co.KG der Lagerung von Baustoffen und Baumaterialien sowie dem Abstellen von Fahrzeugen und von Erdbau- bzw. Spezialmaschinen.

Am Standort findet eine vollumfängliche Ausnutzung des Grundstücks als Bauhof statt.

Um die beschriebene Unternehmensstrategie auch in Zukunft weiter verfolgen zu können, werden kurz- bis mittelfristig weitere Arbeits-, Abstell- und Lagerflächen benötigt.

Die heiler GmbH & Co. KG sieht einen Flächenbedarf von etwa 3 bis 4 ha, um Spielräume für die beschriebenen mittelfristigen Entwicklungsabsichten zu gewährleisten.

Der Umfang der beabsichtigten Erweiterungen eröffnet den beiden Unternehmen den erforderlichen Handlungsspielraum, um den Markterfordernissen mittel- bis langfristig gerecht zu werden und damit am heutigen Standort dauerhaft zu verbleiben.

Beide Betriebe sind bedeutende Arbeitgeber in der Stadt Bielefeld bzw. in Ostwestfalen. Zudem stehen einzelne Zulieferer aus der Region in Abhängigkeit zu den Unternehmen.

Mit Blick auf die gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange der Wirtschaft ist die Stadt Bielefeld daher bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der beiden Unternehmen zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie dringend notwendige neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

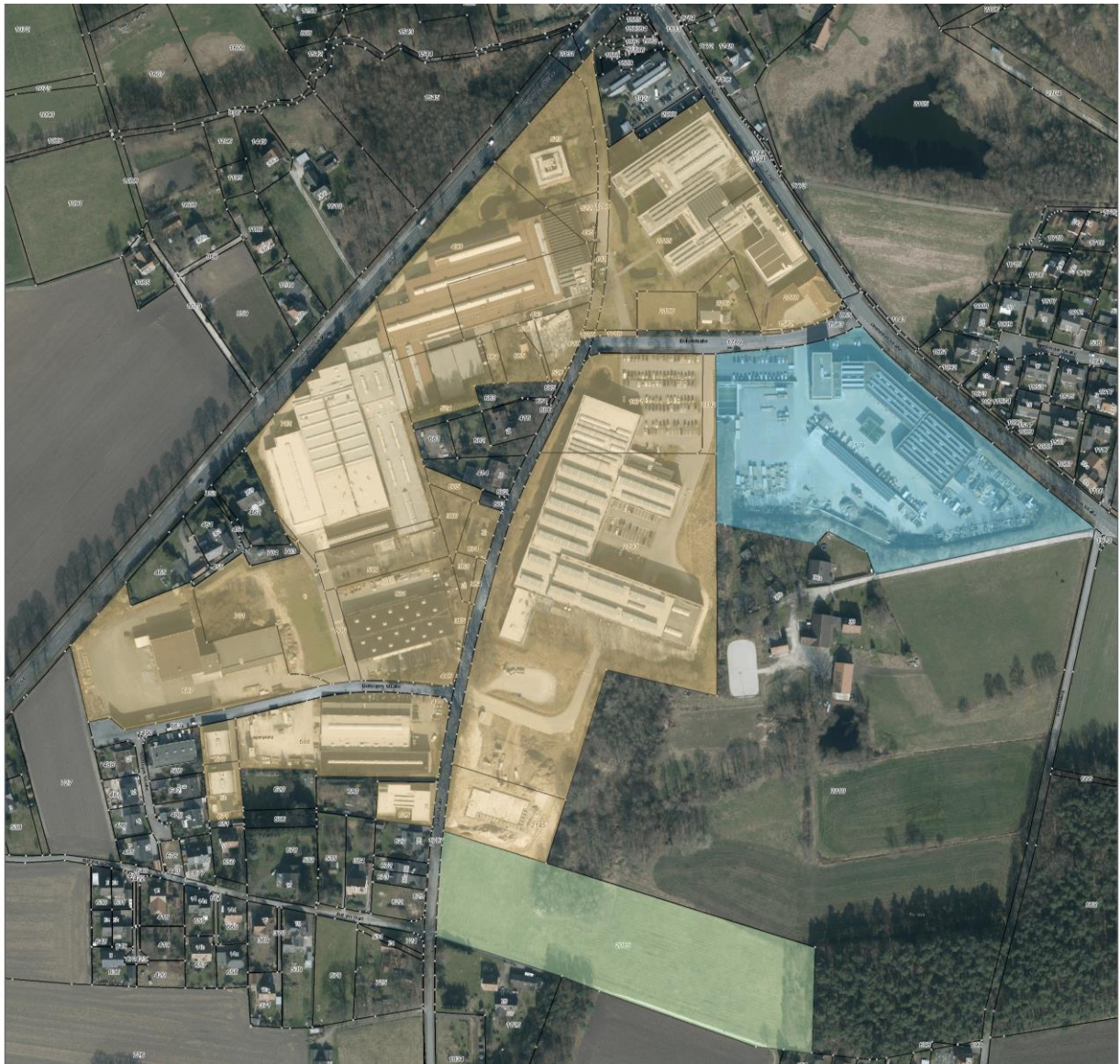
#### **4 Möglichkeiten einer Nutzungsintensivierung auf den vorhandenen Betriebsarealen bzw. im direkten räumlichen Umfeld**

##### Goldbeck Gruppe

Große Teile des Firmen-Areals der Goldbeck GmbH werden heute intensiv durch gewerbliche Produktions- und Lagerhallen sowie Bürogebäude genutzt. Um den Produktionsstandort zu konzentrieren und die Flächeninanspruchnahme zu minimieren, wird ein Großteil der Stellplatzangebote für die Mitarbeiter in Parkhäusern bereitgehalten. Diese verfügen über insgesamt etwa 700 Stellplätze.

Auf dem bestehenden Betriebsgelände befinden sich Betriebserweiterungen für Büro- und Schulungsräume, einschließlich Parkhaus in der Realisierung.





**Firmenareale der Goldbeck Gruppe bzw. der heiler GmbH & Co.KG**

#### Legende

-  Betriebsstandort der Goldbeck GmbH
-  Betriebsstandort der heiler GmbH & Co.KG
-  Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft mit Darstellung im Flächennutzungsplan

Die bestehenden nicht eingehausten Lagerbereiche (Lagerplätze) beschränken sich auf kleinere Teilflächen für die logistische Abwicklung der Zulieferungs- und Abholungsverkehre. Sie stehen für eine bauliche Inanspruchnahme, d. h. für eine Erweiterung von Produktionshallen nicht zur Verfügung.

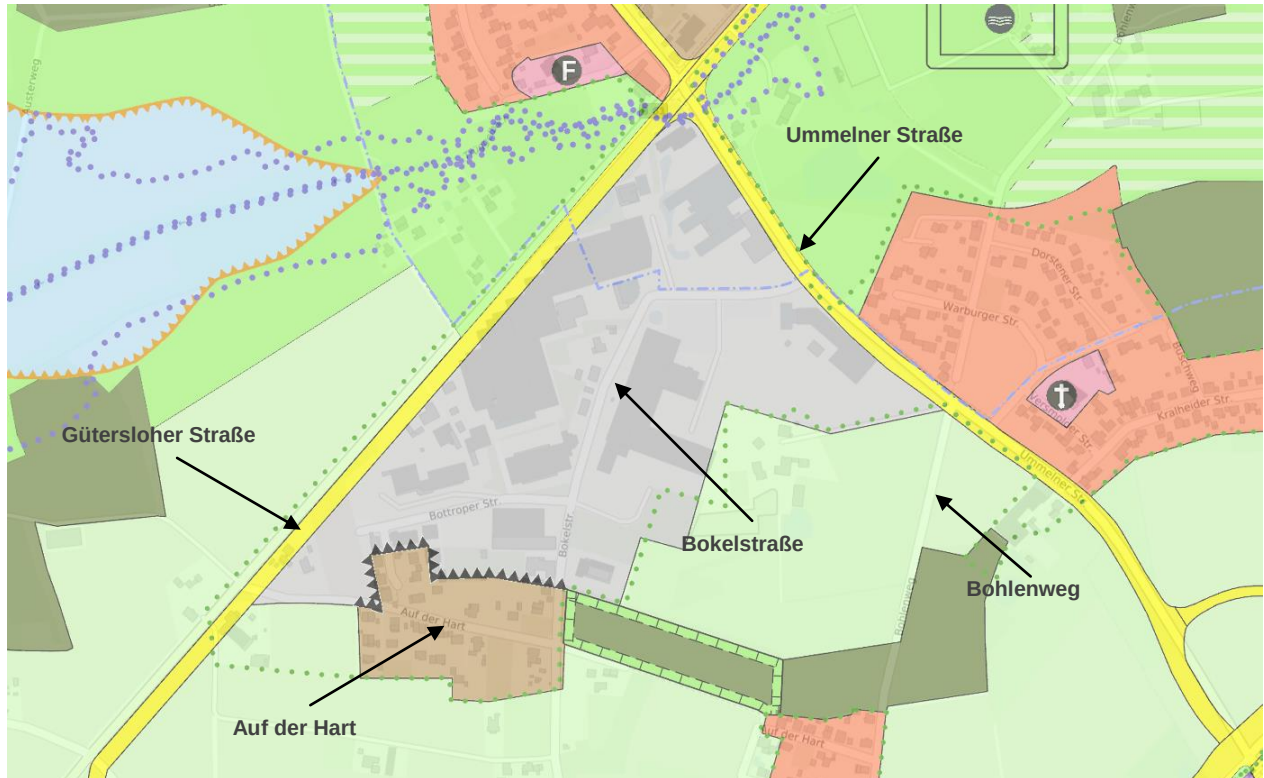
Insgesamt bestehen auf dem Areal der Goldbeck GmbH somit keine Potenziale für eine bauliche Betriebserweiterung zur Verfügung.

#### Heiler GmbH & Co.KG

Wie die Goldbeck GmbH verfügt auch die Firma heiler GmbH & Co.KG auf ihrem Betriebsareal über keine baulich ungenutzten Reserveflächen für eine betriebliche Erweiterung.

Saisonal stößt die Firma heiler GmbH & Co.KG mit Blick auf die vorhandenen Lagerkapazitäten bzw. Abstellflächen am bestehenden Betriebsstandort bereits heute an räumliche Grenzen.

Reserveflächen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten "Gewerblichen Bauflächen" sind im Bereich der Firmensitze der Goldbeck Gruppe sowie der heiler GmbH & Co.KG nicht in ausreichender Größe vorhanden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld

- Östlich der Bokelstraße besteht im Nahbereich zum Areal der Firma Goldbeck GmbH gemäß Flächennutzungsplan eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große baulich derzeit nicht genutzte gewerbliche Reservefläche, die sich jedoch weder im Eigentum der Firma Goldbeck GmbH noch im Besitz der heiler GmbH & Co.KG befindet und daher in der Vergangenheit nicht für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden konnten. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. I/U 16 und soll im Rahmen der Neuordnung der Goldbeck Gruppe zugeteilt werden.
- Im Flächennutzungsplan ist in unmittelbarer Umgebung der bestehenden Betriebsstandorte nur noch eine kleinere Teilfläche als Reservefläche in einer Größe von ca. 0,5 ha verfügbar. Die Fläche befindet sich zwischen Gütersloher Straße und der Straße "Auf der Hart".

In diesem Zusammenhang sind Erweiterungen der beiden Betriebsstandorte im erforderlichen Umfang lediglich auf einer Fläche südöstlich bzw. südlich der vorhandenen Firmenareale der Goldbeck GmbH bzw. der heiler GmbH & Co. KG außerhalb der bislang im Flächennutzungsplan dargestellten "Gewerblichen Bauflächen" möglich.

Gemäß Regionalplan stellt eine Teilfläche der beabsichtigten Erweiterungsfläche eine GIB-Reserve dar.



## **5 Standortbedingungen und -anforderungen für die beabsichtigten betrieblichen Erweiterungen**

### **5.1 Räumlicher sowie funktionaler Zusammenhang**

Beide Firmen sehen sowohl aus administrativen Gründen als auch vor dem Hintergrund einer notwendigen Koordinierung der Produktionsabläufe das Erfordernis, die betrieblichen Erweiterungen in unmittelbarer räumlicher sowie funktionaler Nähe zu den bestehenden Betriebsstandorten zu realisieren.

Mit Blick auf die beabsichtigten betrieblichen Erweiterungen bildet die räumliche Nähe zwischen den bestehenden Firmenarealen und den potenziellen Erweiterungen den wesentlichen Standortfaktor. Erst bei einer sich unmittelbar an die vorhandenen Werksgelände anschließenden Erweiterung können Produktionsprozesse störungsfrei und vollumfänglich sowie damit funktional betrieben werden. Eine wirtschaftliche Verzahnung der jeweiligen Betriebsbereiche wäre damit sichergestellt.

#### Goldbeck Gruppe

Im Fall der Goldbeck GmbH ist mit Blick auf die gebotene Nähe zwischen der Verwaltung, hier den Bereichen Konstruktion, Ein- und Verkauf sowie Betriebslogistik einerseits und den Fertigungsbereichen andererseits eine enge Vernetzung unabdingbar.

Neben diesen organisatorischen Aspekten bedarf es weiterhin einer räumlichen Verknüpfung der am Standort bereits bestehenden Fertigungs- und Produktionsanlagen sowie Lagernutzungen mit den beabsichtigten Kapazitätserweiterungen, um die technischen bzw. logistischen Betriebsabläufe sicherzustellen bzw. zu optimieren.

#### Heiler GmbH & Co.KG

Ähnliches gilt für die Firma Heiler GmbH & Co. KG. Auch hier sollen sich beispielsweise Erweiterungen der offenen bzw. geschlossenen Lagerkapazitäten unmittelbar an das bestehende Betriebsareal anschließen, um Synergien im Bereich der Lagerlogistik bzw. Baustellenbeschickung und damit auch im Personalwesen auszuschöpfen.

Im Fall des Sportstätten- bzw. Sportarenenbaus kommen neben dem ohnehin erheblichen Umfang an vorzuhaltenden Erd-, Bau- bzw. Sonderbaustoffen insbesondere saisonale Anforderungen zum Tragen. So werden die Aufträge aus dem Bereich des Profifußballs überwiegend während der Sommerpause der Bundesligen Ende Mai bis Ende August abgewickelt. Um ohne Rücksicht auf lange Lieferfristen für Sonderbaustoffe wie Naturkork, Hybridfasern oder Heizungsverteilersysteme reagieren zu können, ist in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Vorhaltung entsprechender Materialien erforderlich.

Grundsätzlich erfordern die Betriebsabläufe sowie das Ineinandergreifen der verschiedenen Teilleistungen von der Warenanlieferung, über die Produktion, Lagerung und den Warenausgang auch in Zukunft eine räumliche Verbindung sowie eine Konzentration an einem Standort.

Neben der vorbeschriebenen Notwendigkeit einer räumlichen sowie funktionalen Verknüpfung zwischen den vorhandenen Betriebsarealen und den Erweiterungsbereichen stellen darüber hinaus insbesondere die folgenden Parameter wichtige Kriterien mit Blick auf die Standortanforderungen beider Unternehmen dar.

## **5.2 Räumliche Lage/ Verkehrsgunst**

Sowohl die Goldbeck GmbH als auch die heiler GmbH Co. zählen zu den produzierenden Unternehmen bzw. zum Bau-Gewerbe. In den betrieblichen Gesamtabläufen bildet der Warenumsatz eine wesentliche Rolle; somit werden umfangreiche logistische Leistungen im Bereich des Güterverkehrs erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die räumliche Nähe zu leistungsstarken überörtlichen Verkehrsinfrastrukturangeboten ausschlaggebend.

Die beiden Betriebsstandorte in Bielefeld/ Ummeln liegen in räumlich günstiger Lage zum großräumigen Autobahnnetz (A 33/ A2). Nächstgelegene Anbindung an das Autobahnnetz besteht im Bereich der A 33 mit der Anschlussstelle Bielefeld-Zentrum. Mit Realisierung der Ortsumgehung Ummeln (B 61 n) werden sich für beide Betriebsstandorte weitere Vorteile im Bereich der Güter-Logistik ergeben.

## **5.3 Berücksichtigung immissionsrechtlicher und sonstiger Schutzansprüche im Umfeld des Gewerbestandortes**

Auf Grund der gesamträumlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen ergeben sich für die wohnbaulichen Nutzungen im Nahbereich des Gewerbestandortes an der Ummelner Straße/ Bokelstraße immissionsrechtliche Schutzansprüche gegenüber gewerblichen Nutzungen.<sup>1</sup>

Die bestehenden planungs- bzw. immissionsrechtlichen Vorgaben konnten sowohl von der Goldbeck Gruppe als auch von der heiler GmbH & Co. KG – im Rahmen der Realisierung ihrer bisherigen Betriebserweiterungen berücksichtigt werden. Aus den genannten planungsrechtlichen Vorgaben ergaben sich in der Vergangenheit für die Nutzungspotenziale bzw. -optionen der betreffenden gewerblichen Grundstücke aus Sicht der Betriebe keine Hemmnisse.

Für den Bereich der beabsichtigten gewerblichen Standorterweiterung ergeben sich aus den Schutzansprüchen der im Umfeld bestehenden wohnbaulichen Nutzungen gleichfalls immissionsrechtliche Anforderungen. Derzeit ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzung von Lärm-Emissionskontingenten (LEK) im Bereich des gewerblichen Erweiterungsstandortes eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzwürdigen Wohnstandorten im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 ohne wesentliche Einschränkung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten sichergestellt werden kann.

Über die genannten planungs- bzw. immissionsrechtlichen Bindungen hinaus bestehen bei den Gewerbestandorten im Bereich der Ummelner Straße/ Bokelstraße nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen städtebaulichen bzw. umweltrechtlichen Nutzungseinschränkungen bzw. Hemmnisse für eine gewerbliche Nutzung.

<sup>1</sup> Für den Bereich der insbesondere östlich der Bokelstraße gelegenen gewerblichen Nutzungen trifft der Bebauungsplan Nr. I/U 13 auf wesentlichen Teilflächen eine Begrenzung der Schallemissionen, um den Schutzansprüchen der nordöstlich sowie südwestlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen gerecht zu werden. Der Bebauungsplan begrenzt für die betreffenden Teilflächen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel auf 60 dB (A)/ m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/ m<sup>2</sup> nachts.

Darüber hinaus besitzen einzelne freie d. h. nicht betriebsgebundene Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zuge einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) einen erweiterten Bestandsschutz. Den betreffenden Wohnnutzungen wurde darüber hinaus der Schutzanspruch eines Mischgebietes durch Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingeräumt.



**Planungsrechtliche Gegebenheiten und Einbindung des bestehenden Gewerbestandortes sowie der beabsichtigten Gebietserweiterungen in das Siedlungsgefüge**

#### **5.4 Zuschnitt/ Topografie des Areals**

Die örtlichen Grundstücksverhältnisse im Bereich des vorhandenen Gewerbestandortes Ummelner Straße/ Bokelstraße zeichnen sich durch weitgehend ebenflächige topografische Gegebenheiten aus.

Insbesondere im Fall der Goldbeck GmbH eröffneten die ebenen Geländeverhältnisse die Realisierung großvolumiger Fertigungshallen sowie deren barrierefreien Ausbau im Zuge der stetigen Firmenerweiterung.

Im Fall der Firma heiler GmbH & Co.KG bildet die Ebenflächigkeit des Betriebsgeländes eine Grundvoraussetzung für den reibungslosen Anlieferungs- und Lagerbetrieb sowie geringe und damit wirtschaftliche Rüstzeiten bei der Beladung der Baustellenfahrzeuge.

Auch die Erweiterungsflächen besitzen weitgehend ebenflächige Geländeverhältnisse und damit günstige Rahmenbedingungen für die Errichtung gewerblich genutzter Gebäude und Anlagen.

#### **5.5 Erschließung/ technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)**

Am Standort Bielefeld-Ummeln verfügen die bestehenden Betriebsareale über die maßgeblichen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die Anbindung der vorgesehenen Erweiterungsflächen an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktureinrichtungen soll über die vorhandenen Betriebsareale erfolgen.

Entsprechendes gilt für die verkehrliche Erschließung.

Auf die Festsetzung von Verkehrsflächen kann im Bebauungsplan Nr. I/U 16 in diesem Zusammenhang verzichtet werden. Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsfläche) zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes fallen für die Stadt Bielefeld nach derzeitigem Planungsstand nicht an.

Zusammenfassend verfügen die vorhandenen Betriebsstandorte beider Unternehmen gleichermaßen aus betriebswirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht über vergleichsweise günstige Rahmenbedingungen.

Am Standort Bielefeld/ Ummeln stellen die Aspekte

- Anbindung an die überörtlichen Verkehrsnetze
- vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur
- vergleichsweise geringe immissionsrechtliche Einschränkungen mit Blick auf die angrenzenden schutzwürdigen (Wohn)Nutzungen
- Ebenflächigkeit der Grundstücke
- Einbindung in vorhandene Zulieferungsstrukturen und Kooperationen
- Vorhandensein qualifizierter Mitarbeiter

wesentliche Gunstfaktoren für die Betriebsstandorte dar.

Zwar sind die letztgenannten Faktoren nicht unmittelbar an den Mikro-Standort zwischen Ummelner und Bokelstraße geknüpft; dennoch sind die Kriterien bei der Betrachtung auch überregionaler Standortalternativen im Rahmen der unternehmerischen Entscheidungsfindung von Bedeutung.

## 6 Planungsalternativen

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung im Umweltbericht "in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten" darzustellen (Ziffer 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus ist die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB über "sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen" zu unterrichten.

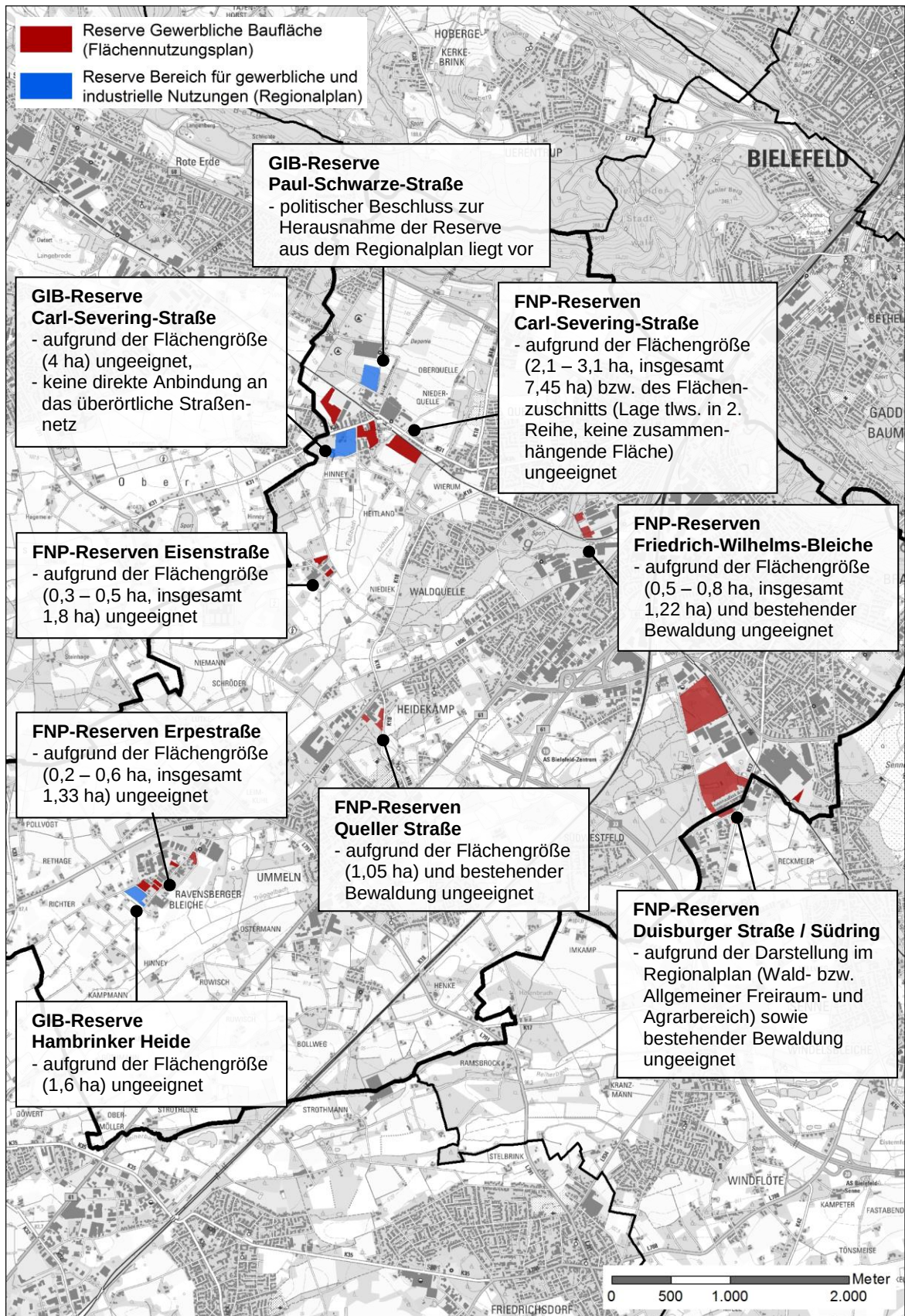
Grundsätzlich benötigen sowohl die Goldbeck Gruppe als auch die heiler GmbH & Co. KG für den Ausbau ihrer Produktion bzw. Betätigungsfelder gewerbliche Erweiterungsflächen im räumlichen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsstandorten in Ummeln.

In Kapitel 4 ist dargelegt, dass weder Möglichkeiten einer Nutzungsintensivierung auf den vorhandenen Betriebsarealen der Unternehmen zur Verfügung stehen, noch keine ausreichend dimensionierten unbebauten gewerblichen Flächenpotenziale innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten "Gewerblichen Bauflächen" bestehen.

Im Rahmen einer systematischen Erfassung aller in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden ferner folgende Flächenkategorien auf ihre Eignung als Potenzialstandorte für eine betriebliche Erweiterung der im Bereich Ummelner Straße/ Bokelstraße ansässigen Firmen Goldbeck GmbH bzw. heiler GmbH & Co.KG untersucht.

1. vorhandene gewerbliche Reserveflächen des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk Brackwede
2. über die vor benannten Reserveflächen des Flächennutzungsplanes hinausgehende gewerbliche Reserveflächen des Regionalplanes im Stadtbezirk Brackwede





Einschätzung der Nutzbarkeit vorhandener Reserveflächen im Rahmen der Bauleitplanung

Die noch vorhandenen Siedlungsreserven des Flächennutzungsplanes und darüber hinausgehende GIB-Reserven des Regionalplanes im Stadtbezirk Brackwede sind überwiegend deutlich zu klein für die von den Unternehmen jeweils benötigten Erweiterungsflächen.

Weitere Flächen, insbesondere im Bereich der Duisburger Straße, kommen aufgrund von entgegenstehenden Darstellungen des Regionalplanes bzw. bestehender Waldbestände für eine gewerbliche Nutzung nicht in Frage.

Grundsätzlich weisen sämtliche Siedlungsreserven im Stadtgebiet Brackwede – auch die vergleichsweise großflächigen Reserveflächen sowie die Reserven mit günstigem Zuschnitt – eine fehlende räumliche und funktionale Anbindung an die vorhandenen Betriebsstandorte auf.

Vor dem Hintergrund der oben genannten betrieblichen Standortanforderungen einerseits sowie fehlender Planungsalternativen andererseits kommt eine Standorterweiterung aus betrieblicher Sicht beider Unternehmen ausschließlich im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsstandorten in Betracht.

Die westlich des Bohlenweges gelegenen Potenzialflächen erfüllen mit Ausnahme der planungsrechtlichen Voraussetzungen aus Sicht der Firma Goldbeck GmbH wie der heiler GmbH & Co.KG die betrieblichen, wie auch städtebaulichen Eignungskriterien, insbesondere hinsichtlich räumlicher Nähe sowie Flächengröße und Zuschnitt.

Vorhandene gewerbliche Reserveflächen des Flächennutzungs- bzw. Regionalplanes können diese Standortvoraussetzungen nicht bieten und kommen daher für Betriebserweiterungen der Goldbeck Gruppe bzw. der heiler GmbH & Co.KG am Standort in Bielefeld Ummeln nicht in Frage.

## **7 Vorgesehene Erweiterungsfläche**

Die bevorzugte Fläche liegt rückwärtig der jüngeren betrieblichen Erweiterungen der Firma Goldbeck östlich der Bokelstraße und südlich des Betriebsstandortes der Firma heiler GmbH & Co.KG.

Im Osten bildet der Bohlenweg die räumliche Grenze. Südlich wird die Potenzialfläche u. a. durch eine bewaldete Parzelle begrenzt, die im Flächennutzungsplan entsprechend als Waldfläche dargestellt ist. Darüber hinaus schließt sich südlich ferner eine Parzelle an, die naturschutzrechtlich als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt sowie zuvor im Rahmen der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dargestellt wurde und als Waldflächen entwickelt werden soll.

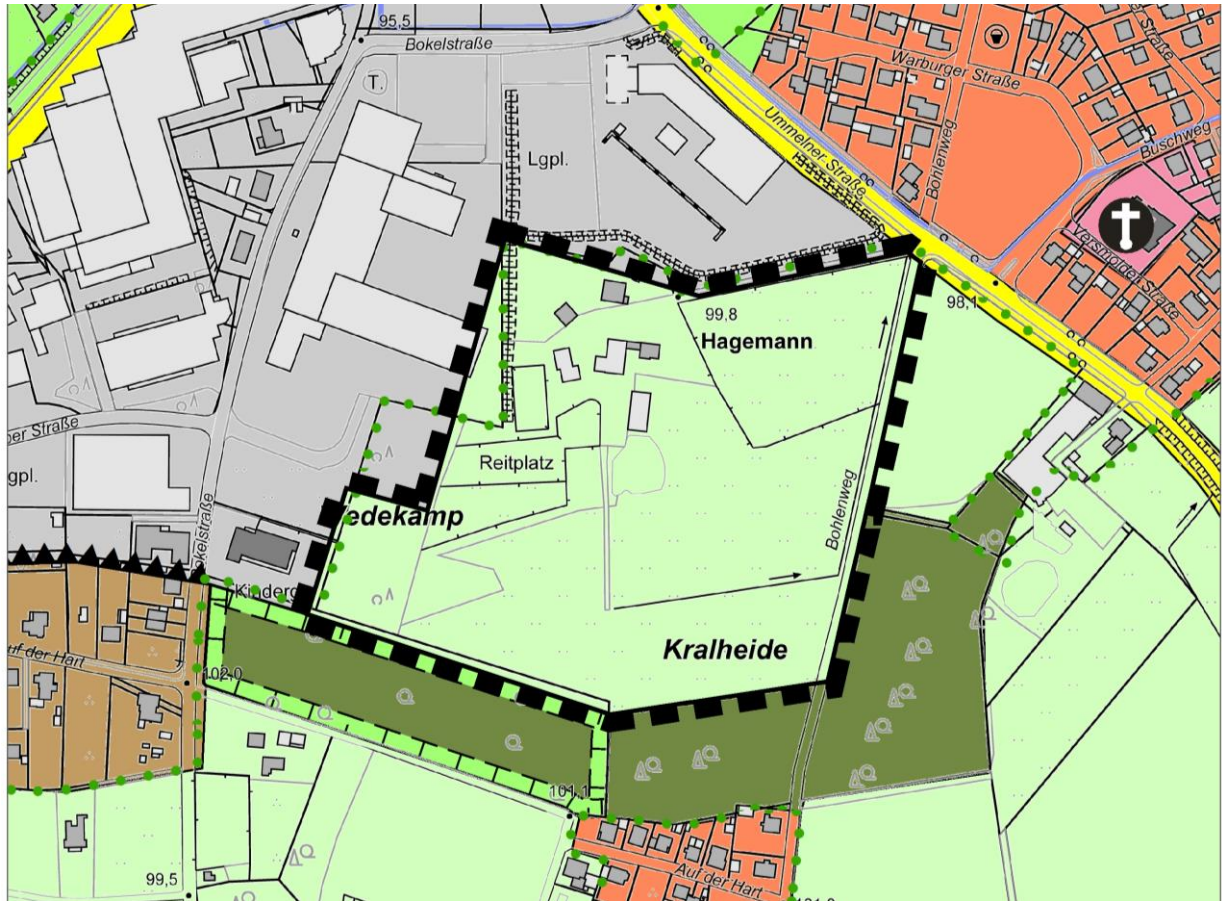
Die vorgesehene Erweiterungsfläche umfasst große Teile des ca. 8,6 ha großen vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 2110 (Flur 34, Gemarkung Ummeln). Neben der genannten Nutzung befindet sich eine landwirtschaftliche Hofanlage mit Wohn- und mehreren Wirtschaftsgebäuden auf dem Grundstück. Weiterhin bestehen auf dem Areal ein Reitplatz sowie eine Teichanlage; insbesondere in westlicher Randlage sowie im Nahbereich der Hofstelle darüber hinaus Baumbestände, die jedoch keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus aufweisen.

Neben dem Flurstück 2110 (Flur 34, Gemarkung Ummeln), das bis auf nördlich und westlich gelegene Teilflächen nahezu vollständig der Potenzialfläche zuzuordnen ist, zählen darüber hinaus Teilflächen der Flurstücke 2085, 2145, 2193 2085 sowie Teile des Bohlenweges (Flurstück 569) – alle Flur 34, Gemarkung Ummeln – zur vorgesehenen Erweiterungsfläche.



## 8 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Die genannten Flurstücke bzw. Teilflächen sind im Flächennutzungsplan derzeit als "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt und sollen im Rahmen der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt werden. Der Geltungsbereich der beabsichtigten 246. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7,80 ha.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld

## 9 Vorgaben des Regionalplanes

Im Regionalplan sind die westlich gelegenen Teilflächen des Geltungsbereichs der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die entsprechende GIB-Darstellung umfasst eine Fläche von etwa 4,0 ha und damit einen Anteil von mindestens 50 % der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung.

Lediglich die östlich gelegenen Teilflächen der geplanten 246. Änderung des Flächennutzungsplanes sind gemäß Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan

In Höhe des Bohlenweges tangiert der Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes einen im Regionalplan dargestellten Bereich zum Schutz der Landschaft bzw. landschaftsorientierten Erholung (BSLE). Bei der Überlagerung handelt es sich jedoch um einen lediglich kleinflächigen Teilbereich eines großräumigen Gesamtgebietes, das sich im Süden der B 68 – mit Ausnahme der Siedlungsbereiche – über weite Teile der sich anschließenden Landschaftsräume erstreckt.

Gemäß Ziel 1 zu Ziffer 2.2 des Regionalplanes "(sind) BSLE (...) wegen ihrer Bedeutung für den Ressourcenschutz, den Biotopverbund und für die Erholung in der Kulturlandschaft zu erhalten und zu entwickeln."

BSLE sollen gemäß Erläuterungen u. a. zu Ziel 1 ff (Ziffer 2.2 des Regionalplanes) dazu dienen, "die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die charakteristische Kulturlandschaft im ländlichen Raum zu erhalten und wiederherzustellen. Die landschaftlichen Funktionszusammenhänge sind durch die Art und Verteilung der Bodennutzung zu gewährleisten."

Mit Blick auf die großräumige Maßstabsebene des Regionalplanes werden durch die Planung auf Grund der Kleinräumigkeit der Überlagerung nach derzeitigem Kenntnisstand weder die Belange des Ressourcenschutzes, des Biotopverbundes und der Erholung, noch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich eingeschränkt.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, wurde der Bohlenweg als Grenze des Plangebietes festgelegt. Eine gewerbliche Entwicklung östlich des Bohlenweges ist nicht beabsichtigt.

Der an die beabsichtigte Erweiterung der gewerblichen Baufläche südlich unmittelbar angrenzende Landschaftsraum ist gemäß Regionalplan zum Teil als "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich", zu Teil als "Waldbereich" dargestellt und wird zudem durch ein BSLE überlagert. Eine gewerbliche Entwicklung soll in diesem Bereich gleichfalls unterbleiben, um mit Blick auf die Darstellung des BSLE der regionalplanerischen Zielsetzungen des Biotopverbundes gerecht zu werden.

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) hat die Gemeinde zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.

Nach Einleitung des Verfahrens soll daher die landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Detmold gerichtet werden.

## **10 Vorgaben des Landschaftsplanes**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes Bielefeld-West.

Die Geltungsbereiche der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 liegen vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Ostmünsterland" (2.2-6).

Die Festsetzung des Landschaftsschutzes erfolgte insbesondere

- zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in einem durch die Landwirtschaft mit noch relativ hohem Grünlandanteil geprägten Landschaftsraum
- zur Erhaltung der episodisch überschwemmten Auenbereiche, Altdünenfelder und Grundmoränenrücken des Friedrichsdorfer Drumlinfeldes,
- zur Erhaltung und Wiederherstellung des abwechslungsreich mit Wäldchen, Altholzriegeln, Baumreihen, Ufergehölzen und Grünlandflächen gegliederten Landschaftsbildes,
- zur Erhaltung zusammenhängender, wenig bebauter Landschaftsräume,
- zur Sicherung der Freiräume wegen ihrer besonderen Bedeutung für die ruhige Feierabend- und Wochenenderholung.

Gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW, vormals Landschaftsgesetz NRW, LG NRW) gilt, dass "bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans (...) widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans ... außer Kraft (treten), soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat".

## **11 Vorgesehene Zuordnung der Erweiterungsbereiche zu den vorhandenen Betriebsarealen**

Bezüglich der betrieblichen Erweiterungsbedarfe der Goldbeck Gruppe bzw. der heiler GmbH & Co.KG im Bereich der vorgesehenen 246. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen bereits erste Konkretisierungen der möglichen Flächenzuschnitte vor.

So favorisiert die Firma Goldbeck eine betriebliche Erweiterung im südlichen Bereich der beabsichtigten 246. Änderung des Flächennutzungsplanes, um einen unmittelbare Anbindung an das vorhandene Betriebsareal an der Bokelstraße sicherstellen zu können.

Die Firma heiler GmbH & Co.KG visiert für ihre betriebliche Erweiterung die nördlich gelegenen Teilflächen im Geltungsbereich der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung an.



**Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. I/U 16 "Gewerbegebiet Ummelner Straße/ Bohlenweg (Drees Huesmann Bielefeld, den 14.09.2017)**

## 12 Fazit/ Planerfordernis/ Planrechtfertigung

Vor dem Hintergrund der oben genannten betrieblichen Standortanforderungen einerseits sowie fehlender Planungsalternativen andererseits kommt eine Standorterweiterung aus betrieblicher wie städtebaulicher Sicht ausschließlich im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsstandorten in Betracht. Vorhandene gewerbliche Reserveflächen des Flächennutzungs- bzw. Regionalplanes können diese Standortvoraussetzungen nicht bieten und kommen daher für Betriebserweiterungen der Goldbeck Gruppe bzw. der heiler GmbH & Co.KG am Standort in Bielefeld Ummeln nicht in Frage.

Die potenzielle Erweiterungsfläche zeichnet sich auf Grund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zu den beiden Betriebsstandorten durch wesentliche betriebliche, aber auch städtebauliche Gunstfaktoren aus.

Mit Blick auf die gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange der Wirtschaft ist die Stadt Bielefeld grundsätzlich bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der beiden Unternehmen zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie dringend notwendige neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

In diesem Zusammenhang hält die Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Aspekte bzw. der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten städtebaulichen Belange die Erweiterung der Betriebe und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Siedlungszwecke für vertretbar.

### **13 Verfahren**

Um sämtliche städtebaulichen Belange vollumfänglich in die Standortentwicklung einzustellen, beabsichtigt die Stadt Bielefeld die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, erfordert die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. I/U 16 auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher eine Änderung der Darstellung "Landwirtschaftliche Fläche" zugunsten einer "Gewerblichen Baufläche" erfolgen. Das Verfahren soll als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 "Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg" durchgeführt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren werden alle relevanten Umweltbelange geprüft und abgewogen sowie notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen definiert.

Den Aufstellungs- und Einleitungsbeschlüssen soll sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB anschließen.

### **14 Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung**

Im Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes soll anstelle der Darstellung einer "Landwirtschaftlichen Fläche" künftig die Darstellung einer "Gewerblichen Baufläche" treten. Weitere Flächenkategorien sind im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beabsichtigt.

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:



| <b>Flächennutzungsplan</b>  |               |                |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| <b>Art der Bodennutzung</b> | <b>bisher</b> | <b>künftig</b> |
| Landwirtschaftliche Fläche  | 7,8 ha        |                |
| Gewerbliche Baufläche       |               | 7,8 ha         |
| <b>Gesamt</b>               | <b>7,8 ha</b> | <b>7,8 ha</b>  |

## 15 Umweltbelange/ Umweltbericht und Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen und bilden einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung").

In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. I/U 16 "Gewerbegebiet Ummelner Straße/ Bohlenweg" zu verweisen.

Eine gesonderte Artenschutzprüfung soll im Zuge der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Mit den beabsichtigten betrieblichen Erweiterungen und den daraus folgenden Flächeninanspruchnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 zur Anwendung. Die maßgeblichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Bauleitplanverfahren benannt.

Die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu untersuchenden "in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten" sind darüber hinaus mit Blick auf mögliche Standortalternativen für die betrieblichen Erweiterungen unter Kapitel 7 dieser Begründung behandelt.

## 16 Hinweise

Änderungen der "Teilpläne Ver- und Entsorgung" und "Spielflächen" sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene 246. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht.

**STADT BIELEFELD**

**246.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

**"Erweiterung  
Gewerbestandort Ummelner  
Straße/ Bohlenweg"**

PLANBLATT 1

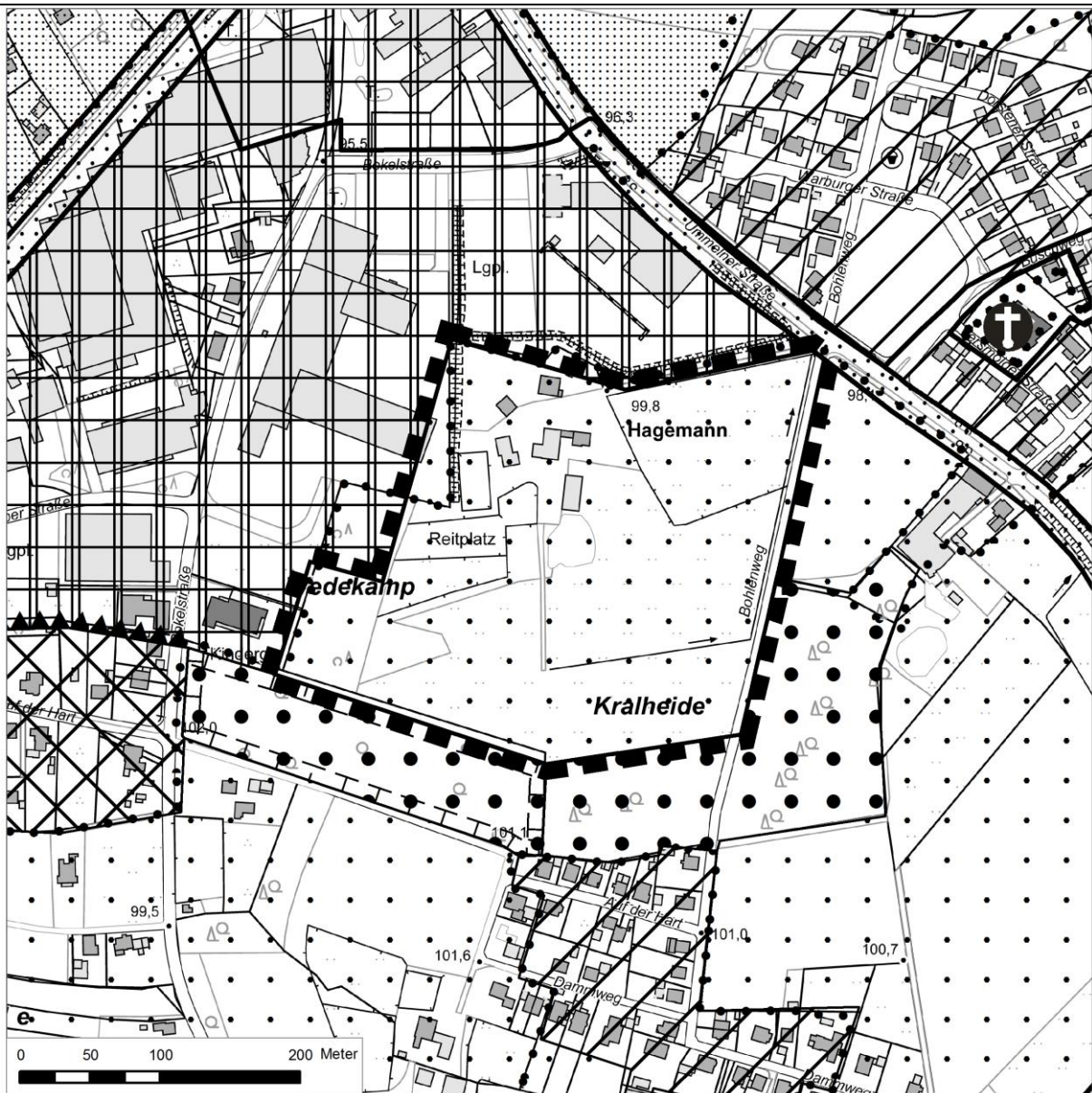
**WIRKSAME FASSUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**



Geltungsbereich  
der 246. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3







**STADT BIELEFELD****246.****FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG****PLANBLATT 3****ZEICHENERKLÄRUNG****Darstellungen**

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Wohnbauflächen                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | Gemischte Bauflächen                                                                                                                                                                                                                             |
|    | Gewerbliche Bauflächen                                                                                                                                                                                                                           |
|    | Sonderbauflächen                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | Gemeinbedarfsflächen                                                                                                                                                                                                                             |
|    | Flächen für Ver- bzw. Entsorgung                                                                                                                                                                                                                 |
|    | Straßennetz I. und II. Ordnung<br>(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)                                                                                                                                                               |
|    | Straßennetz III. Ordnung<br>(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)                                                                                                                                                          |
|    | Trassenverlauf unbestimmt                                                                                                                                                                                                                        |
|    | Bahnanlage                                                                                                                                                                                                                                       |
|   | Stadtbahn mit Station                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Flächen für den ruhenden Verkehr                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Grünflächen                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche                                                                                                       |
|  | Landwirtschaftliche Flächen                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Flächen für Wald                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Naturbestimmte Fläche                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Wasserflächen                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Fließgewässer                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Flächen für Abgrabungen                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Flächen für Aufschüttungen                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft                                                                                                                                                                      |
|  | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses                                                                                                                                       |
|  | Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf. |

Abwägung  
hinsichtlich  
Nutzungs-  
beschränkung  
Immissionsschutz  
beachten

**Kennzeichnungen**

|                                                                                     |                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht                                                                        |
|  | Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind |

**Zweckbestimmungen**

|                                                                                       |                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | von Bodelschwigh'sche Stiftungen Bethel                                                                                           |
|      | Universität                                                                                                                       |
|      | Hochschuleinrichtung                                                                                                              |
|      | Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke                                                                              |
|      | Dienstleistungseinrichtung                                                                                                        |
|      | Sonstiges Sondergebiet                                                                                                            |
|      | Konzentrationszone Windenergie                                                                                                    |
|      | Verkehrssicherheitszentrum                                                                                                        |
|      | Wochenendhausgebiet                                                                                                               |
|      | Campingplatz                                                                                                                      |
|    | Messe, Ausstellung, Beherbergung                                                                                                  |
|    | Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage                                                                                    |
|    | Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel                                                                                      |
|    | Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel                                                                                            |
|    | Großflächiger Großhandel                                                                                                          |
|    | Warenhaus                                                                                                                         |
|    | Möbelmarkt / Einrichtungshaus                                                                                                     |
|    | Baumarkt                                                                                                                          |
|    | Gartencenter                                                                                                                      |
|    | Post                                                                                                                              |
|    | Verwaltung                                                                                                                        |
|    | Polizei                                                                                                                           |
|    | Feuerwehr                                                                                                                         |
|    | Krankenhaus                                                                                                                       |
|    | Kindergarten                                                                                                                      |
|    | Schule                                                                                                                            |
|    | Jugendeinrichtung                                                                                                                 |
|    | Fürsorgeeinrichtung                                                                                                               |
|    | Alteinrichtung                                                                                                                    |
|    | Kirchliche Einrichtung                                                                                                            |
|    | Kulturelle Einrichtung                                                                                                            |
|    | Sporthalle                                                                                                                        |
|  | Hallenbad                                                                                                                         |
|  | Freizeiteinrichtung                                                                                                               |
|  | Forstamt                                                                                                                          |
|  | Freibad                                                                                                                           |
|  | Parkanlage                                                                                                                        |
|  | naturbelassenes Grün                                                                                                              |
|  | Kleingärten                                                                                                                       |
|  | Friedhof                                                                                                                          |
|  | Golfplatz                                                                                                                         |
|  | Sportanlage                                                                                                                       |
|  | Landeplatz Windelsbleiche                                                                                                         |
|  | Parkfläche                                                                                                                        |
|  | Müllbeseitigungsanlage<br>(Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt) |

**Nachrichtliche Übernahmen**

|                                                                                     |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | Sanierungsgebiet nach StBauFG        |
|  | Landschaftsschutzgebiet              |
|  | Naturschutzgebiet                    |
|  | Naturpark                            |
|  | Überschwemmungsgebiet                |
|  | Hochwasserabflussgrenze              |
|  | Wasserschutzzone I (Fassungsbereich) |
|  | Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB      |

**Hinweise**

|                                                                                     |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|  | Geeignete Erholungsräume                                                 |
|  | Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten |
|  | Option Straßenverbindung                                                 |