

Anlage

B

**Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL,
Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“**

- Übersichtspläne
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Vorentwurf September 2017

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/A 17
Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld
„Hellfeld-West“

- Erstaufstellung -

Verfahrensstand: Vorentwurf



LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“

I. Übersichtspläne

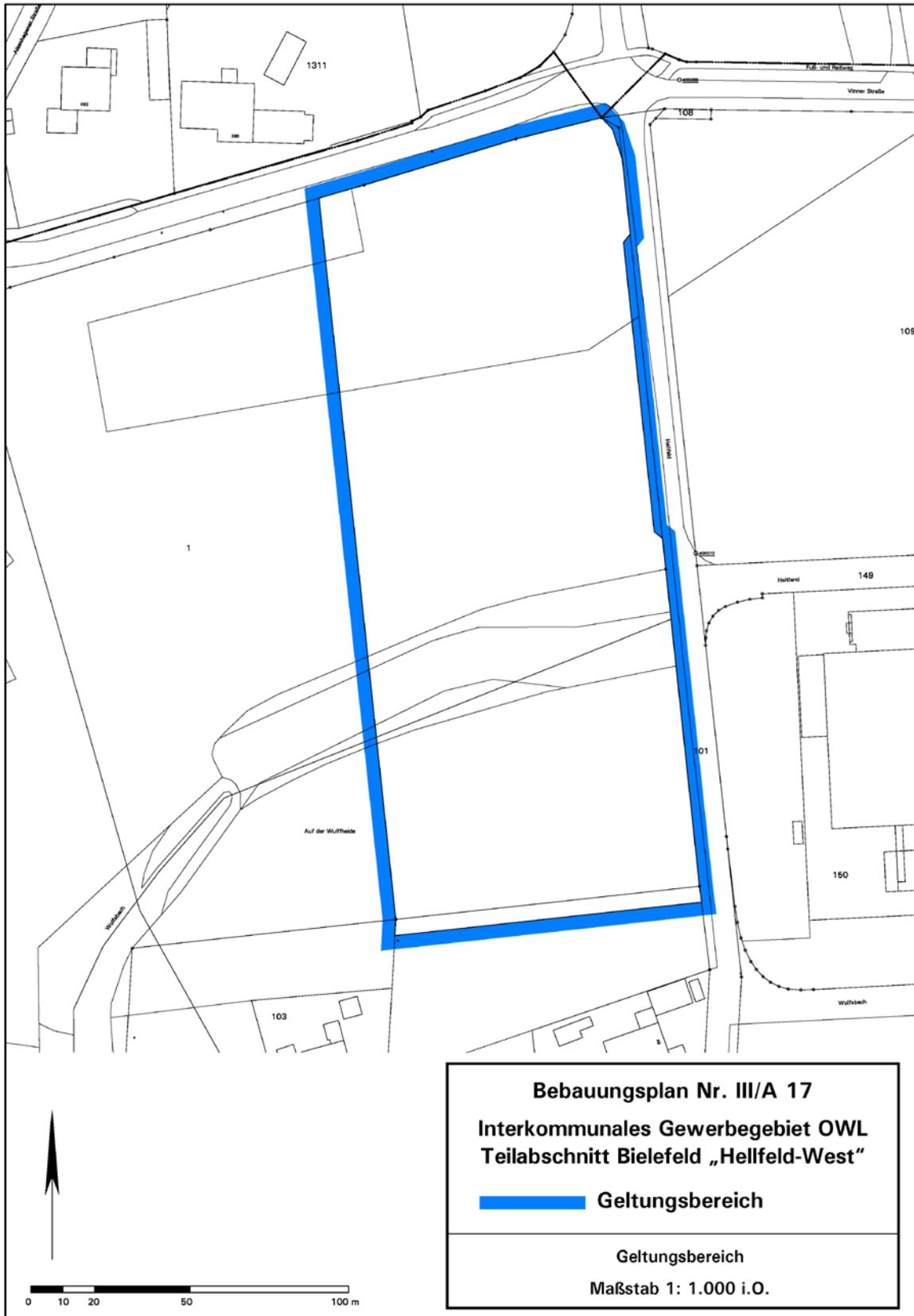
1. Abgrenzungsplan
2. Ausgangslage: Rechtskräftiger Bauungsplan Nr. III/A 14 und geplanter Geltungsbereich Bauungsplan Nr. III/A 17
3. Luftbild und geplanter Geltungsbereich

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Aufstellung des Bauungsplans Nr. III/A 17 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.5 Landwirtschaft und Wald
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Flächenbilanz

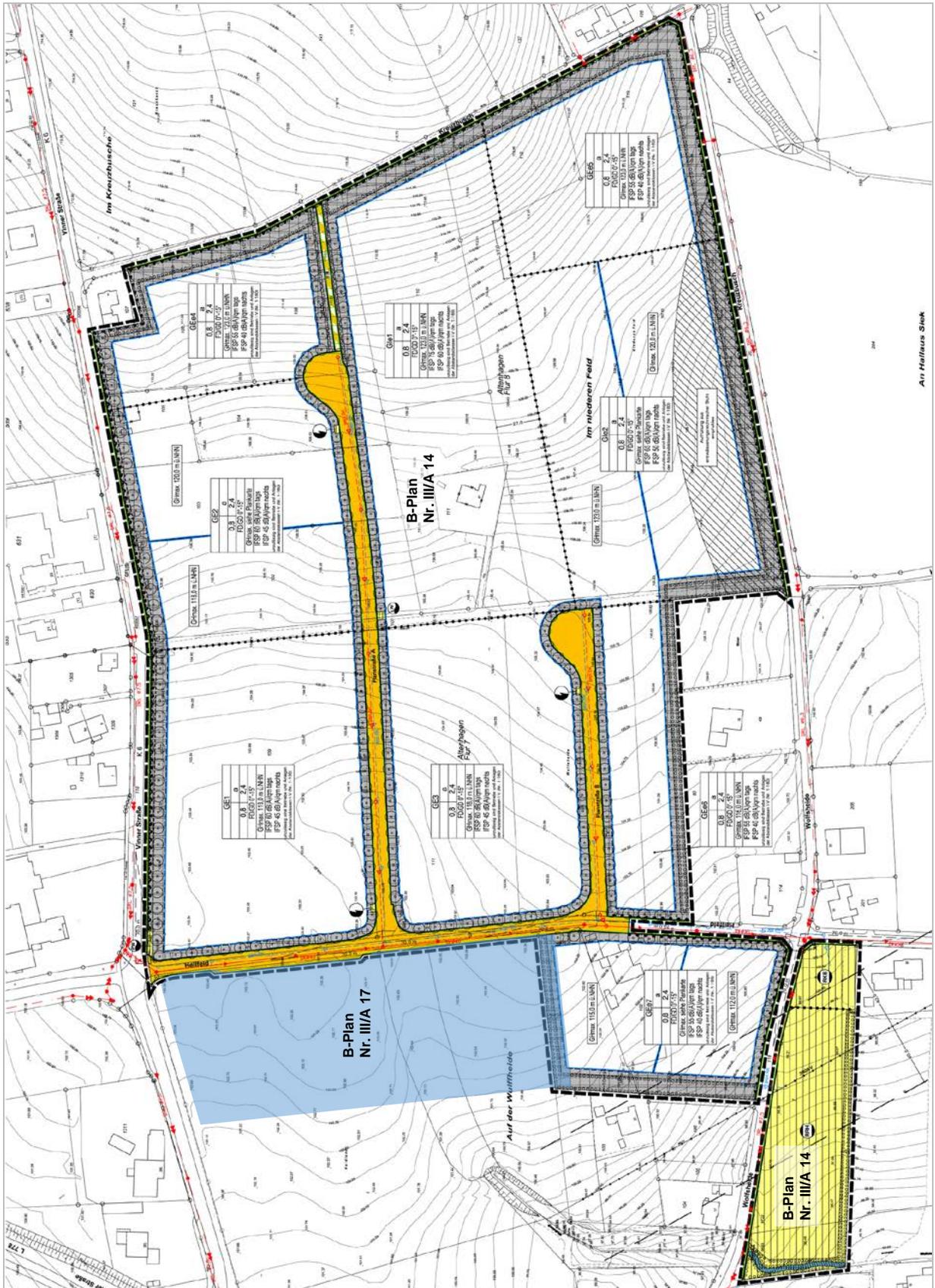
I. Übersichtspläne

1. Abgrenzungsplan



Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“
Geltungsbereich, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

2. Ausgangslage: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/A 14 und geplanter Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/A 17



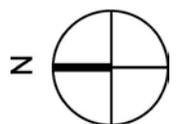
Bebauungsplan Nr. III/A 14
 Rechtskraft 2015; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert
 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/A 17 markiert



3. Bestandsituation/Luftbild



ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)



Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Vorentwurf

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 17 und Planverfahren

Die Städte Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford entwickeln gemeinsam das interkommunale Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe („GewerbePark OWL“) im Umfeld der Autobahn A 2 an der Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe/Bielefeld Nord. Die Sicherung und Stärkung des lokalen Arbeitsmarkts sowie die Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung und der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Region sind hierbei wesentliche Ziele der beteiligten Kommunen.

Die Entwicklung des Gewerbeparks erfolgt schrittweise in mehreren Bauabschnitten. Zunächst sind rund 16 ha im Norden der Ostwestfalenstraße im Bereich Röntgenstraße (Stadt Herford Bebauungspläne Nr. 6.61 „Auf der Helle I“ und 6.62 „Auf der Helle II“ sowie Stadt Bad Salzuflen Bebauungsplan Nr. 0721 „Gewerbegebiet Vinnerholz“) entwickelt und vermarktet worden. Zuletzt erfolgte die Entwicklung eines rd. 20 ha großen Abschnitts in Bielefeld-Altenhagen (Bebauungsplan Nr. III/A 14).

Die Vermarktung der Flächen im Gewerbegebiet „Hellfeld“ gestaltet sich erfolgreich. Bereits mehr als die Hälfte der überplanten Flächen sind veräußert und werden derzeit bebaut. Mit Blick auf die weiterhin positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft übersteigt die Nachfrage nach erschlossenen und überplanten gewerblichen Bauflächen in der Region aber weiter das verfügbare Angebot, so dass erforderliche betriebliche Investitionen nicht getätigt werden können und nachfragende Firmen in der Region nicht fündig werden.

Die Interkomm OWL GmbH bereitet auch vor diesem Hintergrund die Weiterentwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets OWL vor. Vorgesehen ist die Erweiterung des Gewerbebestands „Hellfeld“ um ca. 2,27 ha westlich der Straße Hellfeld und südlich der Vinner Straße. Der Bereich stand bisher aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung und musste daher aus den damaligen Bauleitplanungen zunächst ausgeklammert werden. Zwischenzeitlich konnte die Interkomm GmbH mit dem Eigentümer der heute noch landwirtschaftlich genutzten Fläche eine entsprechende Einigung erzielen, so dass nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden können.

Die zu überplanende Fläche verfügt über eine hohe Lagegunst und einen sehr guten Flächenzuschnitt. Zudem ist aufgrund der bereits umgesetzten verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung im Bereich Hellfeld die äußere Infrastruktur bereits gegeben. Die örtlichen Rahmenbedingungen sprechen insofern für eine entsprechende Arrondierung des Gewerbebestands. Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass dort eher mehrere kleine Firmen angesiedelt werden. Konkrete Verhandlungen mit Firmen sind für die Fläche aber bislang nicht geführt worden.

Für den Bereich Hellfeld sind im Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. III/A 14 bereits verschiedene Aussagen getroffen und gutachterliche Untersuchungen durchgeführt worden. Erforderlich werden im Rahmen der vorliegenden Erweiterung insofern entsprechende Fortschreibungen bzw. ergänzende Prognosen der Fachgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm, Verkehrsuntersuchung, Artenschutzprüfung) sowie des Landschaftspflegerischen Begleitplans.

Der Bebauungsplans Nr. III/A 17 überplant im Süden einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/A 17 wird dort die bislang festgesetzte 5 m breite Anpflanzungsfläche überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich die vorliegende Planung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet, im Stadtbezirk Heepen nahe der Anschlussstelle der Autobahn A 2 „Ostwestfalen-Lippe“, an der Grenze zur Stadt Herford. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Vinner Straße (Kreisstraße K 6),
- im Osten durch die Straße Hellfeld (Bebauungsplan Nr. III/A 14)
- im Süden durch ein bebautes Grundstück im Außenbereich sowie
- im Westen durch Ackerflächen.

Verbindlich ist die genaue Lage und Abgrenzung im Abgrenzungsplan in blauer Farbe, mit der die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gekennzeichnet wird.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Ein mit dem neuen **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW, Februar 2017) verfolgtes wesentliches Ziel stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Im **Regionalplan** ist der Bereich des Interkommunalen Gewerbegebietes OWL, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, großflächig über die Bielefelder Stadtgrenzen hinaus als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der verschiedenen Teilbereiche des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches zum angrenzenden Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet bisher als *landwirtschaftliche Fläche* dargestellt, nachrichtlich ist hier zudem ein Landschaftsschutzgebiet übernommen worden. Die westlich und südlich anschließenden Flächen werden bereits als Teil des Interkommunalen Gewerbegebiets auf Bielefelder Stadtgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt (s. 232. FNP-Änderung). Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele wird somit auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die **247. FNP-Änderung Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“** wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 durchgeführt. Die Fläche des Plangebiets soll künftig als *gewerbliche Baufläche* dargestellt werden (Einzelheiten s. dort).

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB**. Die östlich und südlich anschließenden Flächen werden vom Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ überplant (Rechtskraft 04/2015). Dieser entwickelt hier Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO, deren jeweilige Abgrenzung unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen auf Grundlage eines Schallgutachtens durch Kontingentierung mittels sog. „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ (IFSP) vorgenommen wurde. Eine in Abhängigkeit der topographischen Verhältnisse gestaffelte Höhenentwicklung sowie Regelungen zu umfangreichen Eingrünungen stellen die Einbindung des Plangebiets in den Landschafts- und Naherholungsraum sicher. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 einschließlich

232. FNP-Änderung mit Begründungen, Umweltbericht etc. wird insgesamt Bezug genommen.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Aufgrund seiner Lage im Außenbereich wird das Plangebiet derzeit von den Darstellungen und Festsetzungen des **Landschaftsplans Bielefeld-Ost** der Stadt Bielefeld erfasst. Die Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Ravensberger Hügelland“. Für dieses Schutzgebiet sind u. a. die Erhaltung und Wiederherstellung eines abwechslungsreichen Landschaftsbilds sowie die Sicherung von Freiräumen zur Feierabend- und Wochenenderholung als Schutzziele formuliert. Für die Straße Hellfeld, unmittelbar östlich anschließend ist in den Landschaftsplan das Ziel einer Heckenpflanzung aufgenommen worden. Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost.

Darüber hinaus erfassen weder das Plangebiet selbst noch sein engeres Umfeld naturschutzfachlich wertvollere Gebiete (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotop oder schutzwürdige Biotop/Alleen).

3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach 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).

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

3.5 Landwirtschaft und Wald

Das Plangebiet wird **intensiv landwirtschaftlich** genutzt (Ackernutzung). In Betrieb befindliche Hofanlagen werden nicht überplant. Die Nutzflächen werden von einem außerhalb des Plangebiets liegenden Betrieb als Eigentums- oder Pachtflächen bewirtschaftet. Der Eigentümer ist aber bereit, die Fläche für die Erweiterung des Gewerbegebiets zur Verfügung zu stellen. Im Norden der Vinner Straße liegt ein Betrieb mit **Tierhaltung** (Mastschweine). **Waldflächen** werden nicht erfasst.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet schließt westlich und nördlich an die gewerblichen Flächen im Bereich Hellfeld an. Die Fläche wird ausschließlich **ackerbaulich intensiv bewirtschaftet** und weist keine gliedernden Strukturen auf. Das Gelände fällt leicht von Ost nach West ab, die Geländehöhen liegen zwischen ca. 103 und 102 m ü. NN.

Im östlichen Umfeld wird derzeit das Gewerbegebiet Hellfeld auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. III/A 14 entwickelt. Das Erschließungssystem ist bereits angelegt worden, die Flächen befinden sich in der Vermarktung. Seit Rechtskraft dieses Bebauungsplans (2015) sind über die Hälfte der überplanten Flächen bereits veräußert und werden bebaut.

Im **nördlichen, westlichen und südlichen Umfeld** des Plangebiets ist einzelne Streubebauung (i. W. ein- bis zweigeschossige kleinere Gebäude) vorhanden. Im Norden der Vinner Straße befinden sich darüber hinaus ein Gewerbebetrieb (heute Baumaschinen/Landtechnik, offenbar zwischenzeitlich aufgegebener Altstandort mit teilweiser Folgenutzung), eine Hofanlage mit Tierhaltung (Schweinemast, s. o.) und eine Gaststätte. Im Südwesten an der Straße Wolfsheide sind zwei Gewerbebetriebe (Lichtwerbung und Dachdecker) ansässig.

Westlich der Altenhagener Straße und südlich des den Landschaftsraum gliedernden Tälchens des Vogelbachs liegen die Siedlungsbereiche Altenhagen, die teilweise durch Bebauungspläne und Satzungen überplant worden sind.

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

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

a) Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Wesentliche Planungsziele liegen in der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs durch die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbeflächenangebots am interkommunalen Standort „GewerbePark OWL“ sowie in der angemessenen Berücksichtigung nachbarlicher Belange (v. a. im Hinblick auf den Immissionsschutz) und in der Gewährleistung einer sinnvollen und vertretbaren Einbindung in den Landschaftsraum.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 17 wird im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen eine bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebiets Hellfeld um die nunmehr verfügbaren Flächen verfolgt. Angestrebt wird eine möglichst flexible Vermarktung der Flächen, voraussichtlich können hier mehrere kleinere Firmen angesiedelt werden. Die Fläche anschließend an das bestehende Gewerbegebiet Hellfeld im Osten und Süden eignet sich aufgrund ihrer Vorprägung und der sehr guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz grundsätzlich für eine gewerbliche Weiterentwicklung. Vorhandene Infrastrukturen können so sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Hellfeld, die leistungsfähig an die Vinner Straße (K 6) und hierüber an die Altenhagener Straße, die Ostwestfalenstraße und die Autobahn A 2 angeschlossen ist. Die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung ist bereits im Zuge der Baureifmachung des benachbarten Gewerbegebiets Hellfeld mit vorbereitet worden.

b) Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet zur angemessenen Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen getroffen werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie ergänzende gestalterische Vorgaben sind im weiteren Verfahren zu

entwickeln. Die vorliegende Erweiterungsplanung steht im engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem bereits gemäß Bebauungsplan Nr. III/A 14 in Erschließung bzw. Vermarktung befindlichen Gewerbegebiet Hellfeld. Mit Blick auf die angestrebte Arrondierung dieses Gewerbegebiets soll hier – soweit städtebaulich verträglich und sinnvoll – ein vergleichbarer Entwicklungsrahmen ermöglicht werden. Insofern sollen sich die künftigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften i. W. an den Regelungen des Bebauungsplans Nr. III/A 14 orientieren.

c) Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

Das Plangebiet ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Grundlegende Anforderungen an die technische Erschließung sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 vorbereitet worden. Die entwässerungstechnische Erschließung (Trennkanalisation) für den Bereich Hellfeld ist bereits erfolgt. Schmutzwasser wird über den in der Straße Hellfeld liegenden Schmutzwasserkanal abgeleitet, Regenwasser wird über die neu geschaffene Regenwasserkanalisation zum Regenklär- und Regenrückhaltebecken südlich der Wolfsheide, westlich der Straße Hellfeld und hierüber gedrosselt in den Wolfsbach ortsnah eingeleitet. Bei der Dimensionierung des Regenklär- und -rückhaltebeckens ist die mögliche Arrondierung des Gewerbegebiets bereits berücksichtigt worden. Insofern wird hier nach bisheriger Kenntnis kein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Erweiterungsplanung gesehen.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen/Wege zu sichern. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch auf den Erweiterungsflächen zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

d) Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung über die Straße Hellfeld weiter zu Vinner Straße (K 6), Altenhagener Straße (L 778) und Ostwestfalenstraße (L 712n) zur Autobahn A 2 wurde bereits im Zuge der Erschließung des Plangebiets Nr. III/A 14 vorbereitet. Die vorliegende Erweiterungsfläche kann hierüber ebenfalls erschlossen werden. Einzelheiten der Erschließungsplanungen werden parallel zum vorliegenden Planverfahren bearbeitet und abgestimmt.

Im Zuge des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. III/A 14 wurden die verkehrlichen Rahmenbedingungen gutachterlich geprüft und das Straßensystem hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit durch zusätzlichen gewerblichen Verkehr auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/A 14 sowie damaligen Kenntnissen zu möglichen auch verkehrintensiveren Betrieben bewertet. Das Gutachterbüro hatte im Ergebnis die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes vom Grundsatz her nachgewiesen¹. Im Zuge der angestrebten Erweiterung des Gewerbegebiets soll diese Untersuchung auf ihre Plausibilität geprüft und hinsichtlich der hinzukommenden Gewerbeflächen bewertet werden. Informationen zu den bereits bekannten Betrieben im Gewerbegebiet Hellfeld sollen hierbei Berücksichtigung finden.

¹ Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiets OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“: Ergebnisbericht, Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin, 11.03.2014 einschließlich der Ergänzungen zur Ergebnisbericht, 12.12.2014.

Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft, Verkehr etc. sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen, hierbei sind bestehende Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld von Bedeutung:

- **Immissionen von Verkehrswegen:**

Straßenverkehr und entsprechende Emissionen (Lärm, Abgase) wirken insbesondere durch die Autobahn A 2 im Osten (rund 900 m Abstand) sowie nachrangig durch die Ostwestfalenstraße L 712n (rund 200 m Abstand) und die Vinner Straße K 6 im Norden ein. Diese Belastungen werden jedoch für das Planungsziel als nicht kritisch angesehen.

Die Verkehrslärm-Auswirkungen der gewerblich induzierten Verkehre wurde im Bebauungsplanverfahren Nr. III/A 14 auf Grundlage der o. g. Verkehrsuntersuchung ebenfalls gutachterlich geprüft². Im Ergebnis konnte für die ganz überwiegenden umliegenden Immissionsorte gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen werden. Dagegen konnten für die beiden nördlich der Kreisstraße K 6 im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 778 gelegenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude wesentliche Pegelerhöhungen zunächst nicht ausgeschlossen werden, so dass im Ergebnis die zugrunde gelegten Prognosedaten zum Verkehrsaufkommen und zur Lärmbelastung an den relevanten Immissionsorten bei und nach Inbetriebnahme des Gewerbegebiets Hellfeld durch Monitoring zu überprüfen sind. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung ist dieser Aspekt somit im weiteren Planverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

- **Immissionen aus der Landwirtschaft:**

Im Norden der Vinner Straße liegt eine Hofstelle mit Tierhaltung (Schweinemast), deren Auswirkungen auf das Plangebiet im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 14 gutachterlich geprüft und als unkritisch für eine gewerblich-industrielle Nutzung südlich der Vinner Straße eingestuft wurde³. Nach bisheriger Kenntnis wird somit davon ausgegangen, dass im Zuge der vorliegenden Erweiterungsplanung hier kein weitergehender Untersuchungsbedarf besteht.

- **Immissionen durch Gewerbe:**

An der Vinner Straße und an der Straße Wolfsheide bestehen jeweils kleinere Gewerbebetriebe, die jedoch keine besondere Vorbelastung für das Plangebiet darstellen. Die planungsrechtlich vorbereiteten gewerblich-industriellen Nutzungen im Plangebiet Nr. III/A 14 sind jedoch als wesentliche Vorbelastungen im Zuge der Erweiterungsplanung zu berücksichtigenden. Die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen (Wohn-)Nutzungen ist auch bei Erweiterung des Gewerbebestands weiter zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan Nr. III/A 14 wurde der Nachbarnschutz in Bezug auf den Gewerbelärm durch eine Geräusch-Kontingenzierung auf Grundlage eines entsprechenden Schallgutachtens sichergestellt⁴. Im Zuge der vorliegenden Erweiterungsplanung ist diese schalltechnische Untersuchung insofern fortzuschreiben und zu prüfen, wieviel zusätzliche Lärmkontingente noch verteilt werden können.

- **Sonstige Immissionen:**

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/-dioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Bei der Bewertung der Luftqualität im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 hatten sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Vorbelastun-

² Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“; hier: Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation an bestehenden Straßen, AKUS GmbH, 17.03.2014, Bielefeld.

³ Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsmissionssituation in einem Bebauungsplangebiet in Bielefeld-Altenhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG, 01.11.2013, Hannover.

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

gen durch Luftschadstoffe des Verkehrs die rechtlich definierten Grenzwerte erreichen oder diese überschreiten können. Nach bisheriger Kenntnis werden insofern für die vorliegende Erweiterung keine besonderen Konflikte erwartet.

Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet Pseudogley- bzw. Parabraunerde-Pseudogley-Böden an (S3). Diese schluffigen Lehm Böden sind nach ihrer Entwässerung bearbeitungsfähig und weisen einen entsprechenden Ertrag auf. Die Sorptionsfähigkeit der Böden ist mittel bis hoch, die Wasserdurchlässigkeit demgegenüber nur gering bis mittel. Mittlere Staunässe reicht bis in den Oberboden, Grundwasser steht laut Bodenkarte mehr als 20 dm unter Flur.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen** treffen auf die im Plangebiet anstehenden Böden zu. Sie sind als sehr schutzwürdige fruchtbare Böden kartiert worden (Stufe 2). Neben ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft und der Funktion als bevorzugter Lebensraum für Pflanzen übernehmen diese Böden eine Regulations- und Pufferfunktion in Bezug auf Nähr- und Schadstoffe. Die Böden sind allerdings aufgrund der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet teilweise überformt und können ihre sonstigen schützenswerten Funktionen nur noch bedingt wahrnehmen. Die Belange des Bodenschutzes sind im Zuge des Planverfahrens angemessen zu berücksichtigen.

Naturschutz/Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, gliedernde Gehölzstrukturen etc. sind hier nicht vorhanden. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Überprüfung und ggf. Fortschreibung der aus 2013 vorliegenden detaillierten Bestandsaufnahmen und Bewertungen der Biotopqualitäten. Naturschutzfachlich ist im Plangebiet jedoch bislang keine besonders hohe Wertigkeit erkennbar.

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). Das Plangebiet war bereits Teil des Untersuchungsraums zum Bebauungsplan Nr. III/A 14, entsprechende Ergebnisse aus den Kartierungen 2013 zu Fledermäusen und Vögeln liegen daher vor⁵. Im Zuge des vorliegenden Planverfahrens wird der Artenschutzbeitrag fortgeschrieben.

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 gewerbliche Neubauvorhaben vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Im weiteren Planverfahren erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell, in der der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wird. Auf dieser Grundlage wird dann die Abstimmung mit den Fachämtern zu geeigneten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

⁵ Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Heilfeld“, Dezember 2013, NZO GmbH, Bielefeld.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. 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).

Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen, Fläche, 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 sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf als eigenständiger Teil der Begründung erarbeitet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien zu sammeln.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet voraussichtlich nicht notwendig. Mit dem Eigentümer der heute noch landwirtschaftlich genutzten Fläche sind Verhandlungen mit dem Ergebnis geführt worden, dass die Interkomm GmbH mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans über diese Flächen verfügen kann.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Bauleitplanung wird auf Initiative der Interkomm GmbH eingeleitet. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Die Interkomm GmbH übernimmt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich der zu erstellenden Fachgutachten und für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die erforderlichen Beauftragungen externer Fachplaner erfolgt durch die Interkomm GmbH.

Bielefeld, im September 2017

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.5 PM:

Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück