

## Anlage

**D**

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

- Begründung

Planungsstand: Entwurf, Juni 2019

# **Stadt Bielefeld**

Stadtbezirk Heepen

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

### **II. Begründung gemäß §§ 2a, 9 (8) BauGB**

Planungsstand: Entwurf

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 17 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 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 Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 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, der Landwirtschaft sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
    - 5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
    - 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
    - 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung
    - 5.5.9 Belange der Wirtschaft
    - 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Umsetzung der Bauleitplanung**
  - 6.1 Bodenordnung
  - 6.2 Finanzielle Auswirkungen
  - 6.3 Flächenbilanz
  - 6.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
  - 6.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
  - 6.6 Vorliegende Gutachten

## **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. Bis auf eine ca. 6.500 m<sup>2</sup> große Teilfläche konnten die überplanten Flächen schon veräußert werden. Die Erschließung des Gebiets ist bereits umgesetzt. Derzeit finden verschiedene bauliche Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken statt, einige Unternehmen haben den Betrieb am Standort auch schon aufgenommen. 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. 2,3 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, Hydrogeologisches Gutachten).

Der Bebauungsplan 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 sowie ein 3 m breiter Streifen nicht überbaubare Gewerbefläche 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. 2,3 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 Bebauungsplangebiet Nr. III/A 14 sowie
- im Westen durch Ackerflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Süden um 3 m erweitert, um einen sinnvollen Anschluss an die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 14 zu erhalten. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

## 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Ein mit dem **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, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** liegt der Bereich des Plangebiets im Übergang des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs zum Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) des Interkommunalen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs OWL, der gemäß Regionalplan bis zum Planungshorizont 2015 entwickelt werden sollte. Als Grundlage für die künftige bedarfsgerechte Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung hat die Stadt Bielefeld mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.06.2017 u. a. die Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose/das Gewerbeflächenkonzept 2035 abschließend erörtert. In diesem Rahmen wurden auch die Perspektiven am Standort des Interkommunalen Gewerbegebiets entsprechend geprüft. Die im Regionalplan im Westen (entlang der Altenhagener Straße) für den „GewerbePark OWL“ vorgehaltenen Flächen werden aufgrund ihrer Nähe zum dort benachbarten Wohnsiedlungsbereich als Fläche ohne gewerbliche Entwicklungsperspektive eingestuft. Eine Weiterentwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets über den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanungen hinaus wird insofern nicht mehr angestrebt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans wird die Stadt Bielefeld entsprechend der politischen Beschlusslage gegenüber dem Träger der Regionalplanung darauf hinwirken, dass anstelle dieser westlichen GIB-Flächen künftig eine Freiraumfestlegung erfolgt. Im Ergebnis bewertet die Stadt die mit der vorliegenden Planung angestrebte untergeordnete Erweiterung des „GewerbePark OWL“ zur Arrondierung des bereits erschlossenen und in Umsetzung befindlichen Gewerbestandorts „Hellfeld“ als vertretbar und an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die landesplanerische Zustimmung liegt vor.

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 ebenso wie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen 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 (s. Kapitel 5.5.6).

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. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat im Verfahren nach Luftbildauswertung mitgeteilt, dass keine erkennbaren Belastungen vorliegen und daher keine Maßnahmen erforderlich sind. 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.<sup>1</sup>

### 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 ganz überwiegend **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 sind weitgehend vermarktet, bereits teilweise bebaut und befinden sich darüber hinaus derzeit in der baulichen Umsetzung.

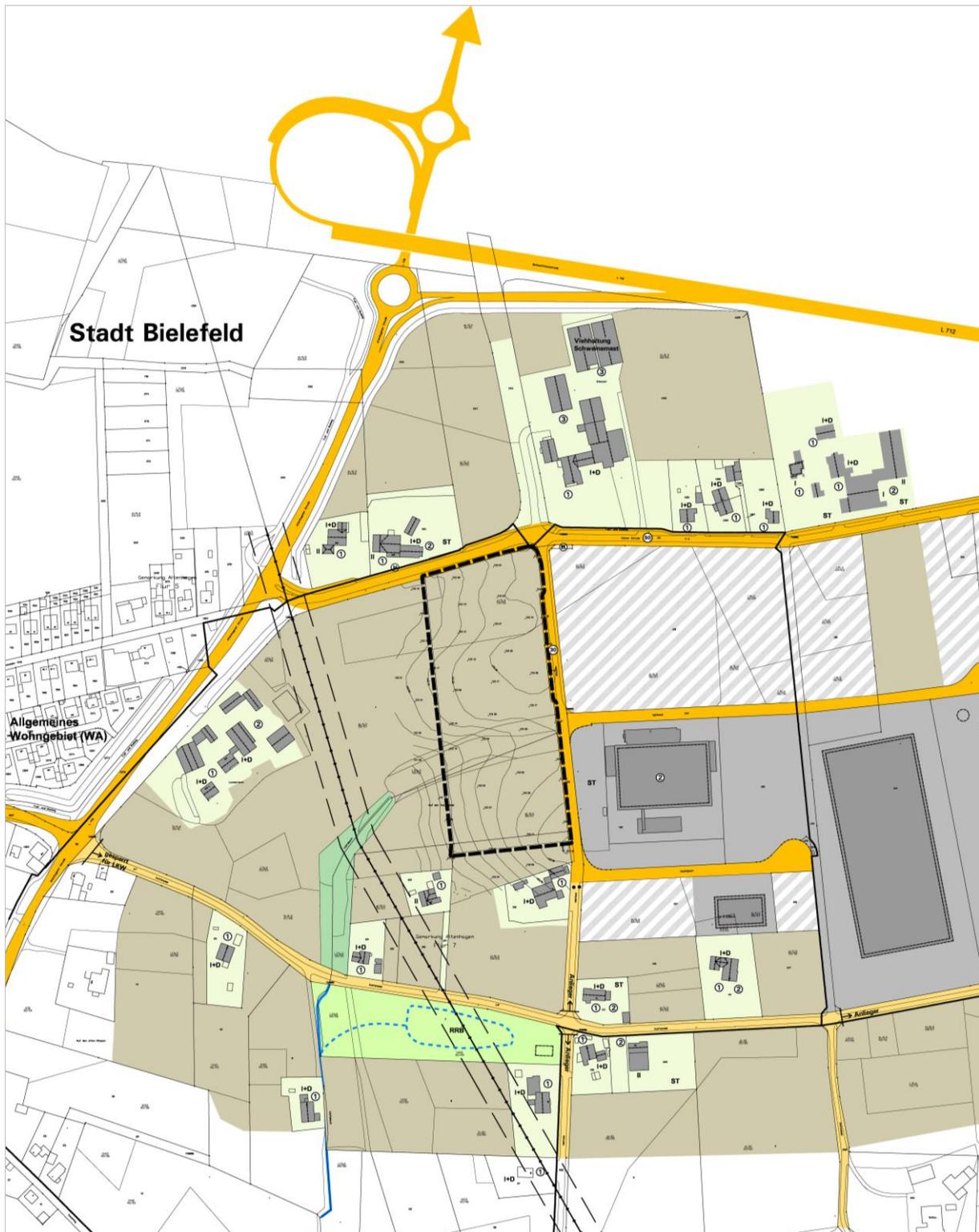
Im **nördlichen, westlichen und südlichen Umfeld** des Plangebiets ist einzelne Streubauung (i. W. ein- bis zweigeschossige kleinere Gebäude) vorhanden. Im Norden der Vinner Straße befinden sich darüber hinaus ein Gewerbebetrieb (heute Baumaschinen/Landtechnik, offenbar zwischenzeitlich aufgegebener Altstandort mit teilweiser Folgenutzung), eine Hofanlage mit Tierhaltung (Schweinemast) und eine Gaststätte. Im Südwesten an der Straße Wolfsheide sind zwei Gewerbebetriebe (Lichtwerbung, Dachdecker) ansässig. Darüber hinaus liegen westlich der Altenhagener Straße und südlich des den Landschaftsraum gliedernden Tälchens des Vogelbachs die Siedlungsbereiche Altenhagens, die teilweise durch Bebauungspläne und Satzungen überplant worden sind. Zudem verläuft westlich des Plangebiets eine 380 kV-Hochspannungsleitung, das Landschaftsbild ist hier entsprechend vorbelastet.

Auf die nachfolgende Bestandsübersicht wird ergänzend verwiesen.

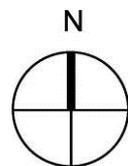
---

<sup>1</sup> Vgl. Stellungnahme Feuerwehramt, 18.01.2018

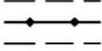
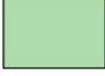
Bestandsplan



Stand Juni 2019, ohne Maßstab



## Zeichenerklärung:

<u>Nutzungen und Gebäudebestand</u>		<u>Verkehrsflächen, Infrastrukturen</u>	
	Gewerbe-/Betriebsflächen überwiegend versiegelt (Stellplätze (ST), Rangierflächen etc.)		Öffentliche Verkehrsfläche mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit
	Gewerbeflächen vermarktet, Bebauung teilweise bereits in Umsetzung		Wege im Außenbereich/Wirtschaftswege z. T. mit Durchfahrtsverboten/Nutzerbeschränkungen
	Landwirtschaft (i. W. Ackerflächen)		Bushaltestelle
	Private Grundstücksflächen mit Hofflächen, Stellplätzen (ST), Gartenbereiche etc.		380 kV-Leitung
<u>Gebäudenutzungen</u>		<u>Sonstiges</u>	
	Wohnen im Außenbereich		Regenrückhaltung (naturnah)
	Gewerbliche Nutzung		Gehölzstrukturen
	Viehhaltung		Fließgewässer
<u>Bauliche Strukturen</u>			
I+D	Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers +Nutzung im Dach		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<u>Dachformen, hier:</u>			Vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Walmdach (WD)		Vorhandenes Gebäude (noch nicht eingemessen)
	Satteldach (SD)		Höhenlinien
	Flachdach (FD) oder flach geneigtes Pultdach (PD)		

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

### 5.1 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. 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 vorliegende Erweiterungsplanung dient vor diesem Hintergrund unter Ausnutzung bestehender Infrastrukturen der weiteren Stärkung des interkommunalen Gewerbe- und Industriestandorts OWL. Gleichzeitig wird der Bereich künftig auch mit Blick auf die Lage zu den (Wohn-)Siedlungsbereichen von Altenhagen den westlichen Abschluss der gewerblich-industriellen Entwicklung am Standort Hellfeld bilden. Daher sowie mit Blick auf Flächenzuschnitt und -größe soll eine gewisse Abstufung zum verbliebenen Freiraum erfolgen. In dieser Übergangslage können voraussichtlich auch mehrere kleinere Firmen angesiedelt werden. Die bauliche Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen soll insofern über erforderliche Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen hinaus so flexibel wie möglich gehalten werden, um Spielräume in der Vermarktung zu belassen.

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.

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

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 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. Die künftigen planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich daher i. W. an den Regelungen des Bebauungsplans Nr. III/A 14.

### a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung des Plangebiets

Planungsziel ist ausdrücklich die Entwicklung gewerblicher Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und hier mit Blick auf die künftige Randlage des Gewerbe- und Industriestandorts Hellfeld und die verfügbare Fläche insbesondere auch für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe.

Als Grundlage für die Fortsetzung der Gebietsgliederung des Gewerbe- und Industriegebiets Hellfeld wurde ein **schalltechnisches Gutachten**<sup>2</sup> erstellt, in dem eine mögliche Gliederung analog zum benachbarten Plangebiet Nr. III/A 14 durch eine Geräuschkontingentierung mittels sogenannter immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) geprüft wurde. Im Gutachten wird eine Gesamtbetrachtung für Plangebiet und angrenzendes Umfeld unter Einbeziehung der bestehenden Geräusch-Vorbelastungen durch die bereits mittels IFSP ermöglichten Baurechte der umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete der Städte Bad Salzuflen, Herford und Bielefeld sowie die im nahen Umfeld auf Bielefelder Stadtgebiet angesiedelten Betriebe im Außenbereich durchgeführt.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass bei Ausschöpfung der rechtlich zulässigen Richt- bzw. Orientierungswerte auf den Plangebietsflächen das Potenzial für Betriebe mit einem GI-

<sup>2</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“, AKUS GmbH, 07.02.2018, Bielefeld

typischen Emissions-Niveau tags und einem GE-typischen Emissions-Niveau nachts möglich wären. Mit Blick auf die angestrebte Ansiedlung von eher kleineren Betrieben zur Arrondierung des Gewerbestandorts und die vorhandenen Nachbarbarschaften entscheidet sich die Stadt Bielefeld vorliegend dafür, den gemäß Gutachten theoretisch möglichen Spielraum während der Tagzeit nicht vollständig auszuschöpfen. Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen im Hinblick auf das Schall-Niveau als uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Eine ergänzende Gliederung nach IFSP ist insofern entbehrlich, die typischen Emissionspegel liegen für uneingeschränkte Gewerbegebiete bei 60/45 d(B)/A tags/nachts und sind somit vergleichbar mit dem zulässigen Emissions-Niveau der östlich der Straße Hellfeld geregelten Teilflächen GE1 und GE3 im benachbarten Plangebiet Nr. III/A 14. In Abstimmung mit dem Schallgutachter ist eine derartige Festsetzung sachgerecht, da die i.d.R. kritischeren GI-Betriebe vorliegend ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit von sonstigen ggf. kritischen Emissionen wie **Gerüche** oder **Stäube** wird analog zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 durch ergänzenden Rückgriff auf den **Abstandserlass NRW**<sup>3</sup> geregelt. Hierdurch wird vorliegend insbesondere auch der Siedlungsbereich westlich anschließend an die Altenhagener Straße (WA gemäß Bebauungsplan Nr. III/A 12 und Innenbereich nach § 34 BauGB) mit einem Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet berücksichtigt, gleichzeitig werden aber auch die angestrebte Flexibilität zugunsten des geplanten Gewerbes sowie Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit gewährleistet:

- Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 160 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.
- Da im Rahmen des Abstandserlasses hinsichtlich des Lärmschutzes auf Reine Wohngebiet (WR) abgestellt wird, können darüber hinaus im Sinne der Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses auch die mit entsprechend gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, bei denen sich der notwendige Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt. Der Bebauungsplan berücksichtigt daher eine entsprechende Regelung.
- Zusätzlich aufgenommen wird gemäß Abstandserlass, Kapitel 2.4.1.1 eine **Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB**. Danach können Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können. Dadurch wird unter Berücksichtigung des Immissions-schutzes ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

Die Vorgehensweise berücksichtigt das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG, eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit der vorbereiteten Gewerbenutzung wird damit gesichert. Gleichzeitig verbleiben noch ausreichende Spielräume für die betriebliche Entwicklung.

Auf den Abstandserlass NRW mit Anhang 1 (Abstandsliste) in der o. g. Fassung aus 2007, der hiermit Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 17 wird, wird ausdrücklich Bezug genommen. Nach der bisherigen Rechtsprechung ist eine zusätzliche Aufnahme der Abstandsliste in das Planwerk nicht erforderlich, soweit der eindeutige Bezug auf die hier geltende Fassung und den Fundort der Abstandsliste gegeben ist.

---

<sup>3</sup> Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände - Abstandserlass - (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659)

### **Ausschluss weiterer Nutzungen gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO:**

Für gewerbliche Nutzungen gut geeignete und relativ (emissions-)konfliktarme Flächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und in der Region begrenzt. Die Entwicklung derartiger Flächen stößt hier immer wieder aufgrund von Wohnsiedlungen, der verbreiteten Streubebauung sowie vielfältigen naturschutzfachlich wertvolleren Flächen im Umfeld potenzieller Bauflächen auf erhebliche Konflikte. Der sehr gut an stark frequentierte Hauptverkehrsachsen angebundene Standort könnte zudem für Kfz-orientierte Nutzungen mit ggf. überörtlichem Einzugsbereich (z. B. großflächiger Einzelhandel, große Sportanlagen, Vergnügungsstätten) attraktiv sein. Derartige Nutzungen würden jedoch die verfügbaren GE-Flächen einschränken und sind aus städtebaulicher Sicht an diesem randlichen, Kfz-affinen Standort außerhalb des Siedlungsschwerpunkts als problematisch zu werten. Ergänzend ist auch darauf zu achten, dass die angestrebte positive Außendarstellung des Gebiets nicht durch einzelne Branchen mit ggf. besonderen, i. d. R. als nachteilig bewerteten Auswirkungen eingeschränkt wird (z. B. Schrottplätze neben Lebensmittel-, Textil- oder Pharmaindustrie). Daher sollen die entwicklungsfähigen Bauflächen im Plangebiet ausdrücklich zweckgebunden für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten werden. Vor dem Hintergrund der „Angebotsplanung“ werden daher 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. Mit Blick auf die Arrondierung des bestehenden Gewerbestandorts Hellfeld werden diesbezüglich die im Bebauungsplan Nr. III/A 14 getroffenen Regelungen ganz überwiegend aufgegriffen:

- **Anlagen für sportliche sowie für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche Betriebe** werden insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung zu reservieren. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe. Hinzu kommt, dass derartige Nutzungen aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe verknüpft mit den Wohn- und Mischgebieten finden sollten, auch um direkten Besucherkehr nicht unnötig aus dem Siedlungsraum in das Plangebiet zu ziehen. In Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe soll zudem ein ggf. möglicher Imageverlust (sog. „Trading-down-Effekt“) für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort unterbunden werden.
- **Schrottplätze** als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen besitzen im Regelfall v. a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung etc. Angesichts der o. g. Planungsziele, hier vor allem aufgrund der angestrebten „positiven“ Außendarstellung (Image) des Gewerbegebiets, werden diese Betriebe daher ausgeschlossen.
- Als eigenständige gewerbliche Nutzungen einzuordnende **Werbeanlagen für Fremdwerbung** werden ausgeschlossen, da sie den o. g. Planungszielen und hier insbesondere der angestrebten qualitätvollen Außendarstellung des Baugebiets widersprechen würden. Die Nähe zur A 2 und zu den örtlichen Hauptverkehrsstraßen ist für derartige Nutzungen grundsätzlich attraktiv, gerade deshalb soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung mit ggf. erheblicher Fernwirkung aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen vermieden werden. Hierunter fallen jedoch keine zentralen Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines Gebiets und bleiben daher zulässig.
- Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** erfolgt mit Blick auf die angestrebte bestimmungsgemäße, primäre gewerbliche Nutzung; konkurrierende Nutzungen und eine Belegung der Flächen durch standortfremde Nutzungen sind hier zu vermeiden. Einzelhandel ist darüber hinaus aus städtebaulichen Erwägungen allgemein in möglichst engem Zusammenhang mit den Siedlungsbereichen anzuordnen, sofern im Einzelfall nicht besondere Rahmenbedingungen bestehen. Insofern wird neben z. B. Handel für die Nah-

versorgung an diesem Pkw-orientierten Standort auch der Verkauf von Konsumgütern an Endverbraucher unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO kritisch gesehen. Nicht unter diesen generellen Ausschluss fällt nach dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kfz- und Motorradhandel mit ggf. auch flächenintensiveren Ausstellungsflächen (Einzelfallprüfung). Gleiches gilt für Verkaufsstätten 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 und die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist. Daher sowie um Härtefälle zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmeregelungen. Der Ausnahmeverbehalt im Sinne des § 31 BauGB lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu.

Die Regelungen zum Einzelhandel entsprechen den Ansiedlungsleitsätzen des städtischen Einzelhandel- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009. Dieses Konzept wird derzeit fortgeschrieben. In Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich hier mit Blick auf die Zielsetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keine anderweitigen Voraussetzungen.

- **Weitere Schutzvorkehrungen** – Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind:

In der Rechtsprechung von BVerwG und EuGH ist klargestellt worden, dass nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG 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.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren zudem sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen. Der Leitfaden „KAS 18“<sup>4</sup> soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden können („Achtungsabstände“). Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. bei der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind im genannten Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Schutzwürdige Gebiete sind zusammenfassend als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die Siedlungsbereiche von Althagen und Milse im Süden und Westen sowie die umliegenden wichtigen und stark frequentierten Verkehrswege A 2, L 778, L 712n). Aufgrund von Lage und Ausdehnung der geplanten Gewerbegebietserweiterung zu diesen schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG ergibt sich somit, dass das Plangebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann. Aufgrund dessen entscheidet sich die Stadt für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben

<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/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html](http://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html).

und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 (5a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 (3) BauNVO **ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen** werden im Rahmen einer Feinsteuerung nicht zusätzlich eingeschränkt. Angesichts der bei Lage und Flächenzuschnitt zu erwartenden eher kleineren Betriebe in Randlage des Gesamtstandorts Hellfeld können Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, für den einzelnen Betrieb wünschenswert und sinnvoll sein. Mit Blick auf die betriebszugehörige Anordnung auf einem Betriebsgelände besteht für diese Wohnnutzungen grundsätzlich kein erhöhter Schutzanspruch, ihnen obliegt die Aufgabe des Selbstschutzes. Voraussetzung für derartige Ausnahmen ist, dass die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Am vorliegenden Gesamtstandort Hellfeld sind hierfür jedoch im Interesse der schwerpunktmäßig angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungen strenge Anforderungen an Standort, Bauformen, Ausrichtung und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben etc. zu stellen. Angrenzende Betriebe sowie noch nicht vermarktete Bauflächen dürfen nicht in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden. Zur Vermeidung eventueller Konflikte mit benachbarten Industrie-/Gewerbebetrieben wird die Stadt aber die o. g. Anforderungen genau prüfen. Eine frühzeitige Abstimmung mit Stadt und Baugenehmigungsbehörde wird ausdrücklich empfohlen.

In der Gesamtschau eröffnet der ermöglichte Nutzungskatalog im Sinne der Angebotsplanung einen angemessenen Spielraum für gewerbliche Nutzungen und berücksichtigt sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen von Stadt und Interkomm GmbH als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets im Anschluss an den interkommunalen Gewerbe-/Industriestandort Hellfeld.

#### **b) Maß der baulichen Nutzung**

Die **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,8 und die **Geschossflächenzahl GFZ** mit 2,4 orientieren sich an den zulässigen Obergrenzen der möglichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO, um analog zu den Regelungen des Bebauungsplans Nr. III/A 14 eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden die maximal zulässigen **Höhen baulicher Anlagen** begrenzt. Grundsätzlich soll eine möglichst gute Ausnutzbarkeit auch in der Höhenentwicklung gewährleistet werden. Darüber hinaus sind die zulässigen Gesamthöhen auf den umliegenden Gewerbeflächen und die künftige Randlage durch den Abschluss der Gewerbeentwicklung Richtung Westen zu berücksichtigen. Angestrebt werden vor diesem Hintergrund für den Erweiterungsbereich Gesamthöhen von ca. 12 m über heutigem Gelände. Die Geländehöhen im Plangebiet fallen leicht in westlich Richtung ab. Um die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festzulegen, wird analog zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) gewählt. In Abhängigkeit zu den heutigen Geländeverhältnissen erfolgt daher eine Begrenzung auf maximal 115 m ü. NHN. Insgesamt wird damit eine Abstufung der Höhen am Gesamtstandort Hellfeld in Richtung Westen vorbereitet. Die gewählten Höhen werden aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Topographie, zulässige Höhenentwicklung der Gewerbebauten im Umfeld, Ortsrandlage) sowie im Zusammenhang mit einer wirksamen Eingrünung im Übergang zum angrenzenden Freiraum für vertretbar gehalten. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen etc. berücksichtigt, um im Einzelfall gebotene, innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.

### c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelungen zu Bauweise und zu überbaubaren Flächen sollen eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen. Für das gesamte Plangebiet wird die bereits im Bebauungsplan Nr. III/A 14 festgesetzte abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO fortgeführt. Somit gelten auch für den Erweiterungsbereich die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend mehr als 50 m betragen darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst großzügig bemessen, um eine dauerhafte Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen zu erreichen. Im Süden wird aus denselben Gründen ein direkter Anschluss an die überbaubaren Flächen im GEE7 des Bebauungsplans Nr. III/A 14 geschaffen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. Städtebauliche Konflikte entstehen durch diese planerische Zurückhaltung nicht.

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

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Bereits für die Standortentwicklung Hellfeld wurden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen sowie bezüglich der Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften nach BauO NRW getroffen, um in Randlage zu den Hauptverkehrsstraßen und gegenüber dem Siedlungs- und Landschaftsraum eine möglichst qualitätvolle, hochwertige Gewerbearchitektur mit einem stimmigen Gestaltungs- und Farbkonzept, mit einer entsprechender Freiflächengestaltung und mit einem wirkungsvollen Werbeanlagenkonzept zu erzielen. Eine Übernahme dieser Regelungen für den vorliegenden Erweiterungsbereich ist im Sinne einer einheitlichen, qualitätvollen Außendarstellung des Gewerbebestands geboten. 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 werden jedoch einige grundlegende Regelungen für Dachflächen bezüglich Aufbauhöhe und Abstand von Solaranlagen zu Gebäudekanten vorgegeben.

Angesichts möglicher Gebäudevolumina bei gewerblichen Vorhaben kommt auch der **Fassadengestaltung** eine entsprechende Bedeutung zu. Insbesondere bei größeren Hallenbauten gilt das Ziel einer möglichst qualitätvollen und hochwertigen Gewerbearchitektur. Durch eine abschnittsweise vertikale Fassadengliederung kann eine optische Aufteilung und Verkleinerung massiver Baukörper erreicht werden. Im Sinne der Anstoßwirkung wird daher auch für den vorliegenden Erweiterungsbereich eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite in vielen Fällen unproblematisch ist und der Architektur umfangreichen Spielraum lässt. Da aber auch mit alternativen Architekturkonzepten eine hochwertige Gesamtgestaltung erreicht werden kann (z. B. eine schlichte, einheitliche Materialität und „liegende“ Elemente in Teilbereichen durch Lieferzonen, Tore und Fensterbänder), sollen bei einem überzeugenden Gesamtkonzept im Einzelfall Abweichungen davon möglich bleiben.

**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 werden die grundsätzlichen Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. III/A 14 zu Anzahl, Größe, Anbringungsort und Material, Farben und Leuchtverhalten aufgegriffen. Über die gestalterischen Zielsetzungen hinaus wird gerade mit Einschränkungen bei Farbwahl und Beleuchtung sinngemäß eine Gefahrenabwehr unterstützt. Da Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden können, werden v. a. Einschränkungen bezüglich „greller“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden geregelt. 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 in ausreichendem Maß.

**Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf gestalterisches Gesamtbild und Qualität eines Straßenzugs. Da im Zuge der Gebietserschließung insgesamt auf kostentreibende größere öffentliche Seitenstreifen und Grünflächen verzichtet wurde, leiten sich auch im Interesse der Gesamtdarstellung und der Außenwirkung des Plangebiets höhere gestalterische Anforderungen an angrenzende private Flächen ab. Damit Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, enthält bereits der Bebauungsplan Nr. III/A 14 entsprechende Regelungen, die künftig auch für den Erweiterungsbereich gelten sollen. Zudem werden auch die entsprechenden Vorgaben hinsichtlich der Einfriedungen zum Außenbereich analog getroffen. Abweichungen können im Einzelfall bei einem überzeugenden Konzept zugelassen werden.

**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

Grundlegende Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Interkommunalen Gewerbegebiets „Hellfeld“ sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 vorbereitet und zwischenzeitlich realisiert worden. Der Gewerbebestandort ist somit bereits an die städtische Kanalisation und die Entsorgungssysteme angeschlossen. Ebenso sind die grundlegenden Anforderungen für einen Anschluss an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. geklärt. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand bereits geregelt. Die vorliegende Erweiterungsfläche kann an diese örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden.

Die entwässerungstechnische Erschließung (Trennkanalisation) für den Bereich Hellfeld erfolgt über die in der Straße Hellfeld verlegten Schmutz- und Regenwasserkanäle. Das **Schmutzwasser** wird der Kläranlage Brake zugeleitet. Ein Anschluss der mit der Arrondierung ermöglichten Neubebauung an den bestehenden Schmutzwassersammler ist möglich. **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. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass beidseits von Kanaltrassen in einer Breite von jeweils 2,50 m keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Insbesondere sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Die bestehenden öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden zur vollständigen Information in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 auf dem Textblatt des Bebauungsplans enthalten.

Die Wasserversorgung im Plangebietsumfeld erfolgte bislang z. T. auch über **hauseigene Brunnen**. Auch wenn im Ergebnis eines damals eingeholten Hydrogeologischen Gutachtens keine direkten Beeinträchtigungen auf das Grundwasserdargebot infolge der Gewerbeentwicklungen zu erwarten waren, wurde den betroffenen Brunneneigentümern im Zuge der Realisierung des Plangebiets Hellfeld der Anschluss an das Trinkwassernetz durch die Interkomm GmbH in Aussicht gestellt. Hierzu konnte nunmehr mit allen betroffenen Eigentümern Einvernehmen hergestellt werden, so dass derzeit die Umsetzung erfolgt. Diese Brunnen werden somit künftig allenfalls zur ergänzenden Brauchwassernutzung eingesetzt.

Zur **Elektroenergieversorgung** des Plangebiets ist eine neue Netzstation erforderlich. Entsprechende Anlagen zur Versorgung des Gebiets können in der genannten Dimension in Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Da künftige Betriebe, Grundstückszuschnitte etc. noch nicht bekannt sind, soll der Trafo-Standort in Abstimmung mit dem Versorgungsträger erst im Zuge der Umsetzung konkret verortet werden.

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). Für das Baugebiet wird voraussichtlich eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden erforderlich. Diese Menge kann nach bisheriger Kenntnis aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz entnommen werden.

## **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 erkennbar.

### **5.5.2 Belange des Verkehrs**

Die verkehrliche Erschließung über die Straße Hellfeld weiter zu Vinner Straße (K 6), Altenhagener Straße (L 778) und Ostwestfalenstraße (L 712n) bis zur Autobahn A 2 wurde bereits im Zuge der Erschließung des Plangebiets Nr. III/A 14 vorbereitet. Der Standort weist hierdurch insgesamt eine sehr gute Verkehrsanbindung auf. Die vorliegende Erweiterungsfläche kann hierüber ebenfalls erschlossen werden, so dass der mit der Planung ermöglichte Zusatzverkehr gemäß Erschließungskonzept günstig über die bestehenden überörtlichen (Landes-)Straßen zur Autobahn geführt werden kann, ohne die umgebenden Ortslagen zusätzlich zu belasten. Im Sinne der Klarstellung der gewollten Anbindung ausschließlich

über die Straße Hellfeld sowie mit Blick auf die im Norden festgesetzte Anpflanzungsfläche werden darüber hinaus **Zu-/Ausfahrten auf die Vinner Straße ausgeschlossen**. Weitere Maßnahmen werden hier erforderlich.

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 verkehrsintensiveren Betrieben bewertet. Das Gutachterbüro hatte im Ergebnis die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes vom Grundsatz her nachgewiesen.

Im Zuge der angestrebten Erweiterung des Gewerbegebiets wurde eine **ergänzende Verkehrsuntersuchung**<sup>5</sup> eingeholt. Grundlage bildet das aktualisierte und fortgeschriebene Verkehrsmodell Bielefeld. Bisherige Entwicklungen am Standort Hellfeld wurden ebenso berücksichtigt. Dies betrifft auch die damaligen Annahmen zur Ansiedlung eines Unternehmens mit vergleichsweise hohem Lkw-Aufkommen, die abweichend von den damaligen Annahmen nicht erfolgt ist. Da die Vermarktung weitgehend abgeschlossen ist, ist nunmehr absehbar, dass derart verkehrsintensive Betriebe am Standort weder vorhanden sind noch angesichts der untergeordneten Größe auf der verbliebenen Restfläche angesiedelt werden können. Insofern wurde der damalige Maximalansatz in den Berechnungen zurückgenommen.

Die gutachterlichen Ergebnisse wurden vom zuständigen Fachamt der Stadt Bielefeld geprüft. Im Zuge intensiver Abstimmungen war das Gutachten teilweise zu überarbeiten. Die nunmehr vorliegenden Ergebnisse werden für nachvollziehbar und plausibel bewertet und dem Planverfahren zugrunde gelegt.

Durch die Gewerbeentwicklungen am Standort Hellfeld werden nach den Ergebnissen des Gutachterbüros insgesamt pro Tag 2.700 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr verursacht, diese sind z. T. bereits vorhanden. Von dieser Gesamtanzahl fallen auf die vorliegende Erweiterungsfläche im Mittel ca. 300 Kfz-Fahrten/Tag. Diese zusätzlich erzeugten Verkehrsmengen können vom umliegenden Straßennetz insbesondere auch aufgrund der nunmehr vergleichsweise geringeren Frequentierung durch auch größere Lkw aufgenommen werden. An der grundsätzlich durch das Erschließungskonzept des Gewerbebestands Hellfeld vorbereiteten stärkeren Belastung der Vinner Straße im Bereich des Erschließungsabschnitts zwischen Hellfeld und Altenhagener Straße wird sich infolge der Erweiterung nichts Wesentliches ändern. Gleiches gilt für die gewerbegebietsbezogenen Verkehre auf dem Abschnitt der Vinner Straße östlich der Einmündung Hellfeld.

Im Zuge der Umsetzung des Plangebiets Nr. III/A 14 wurden verschiedene verkehrslenkende Maßnahmen (u. a. Lkw-Lenkung in Richtung Kreisverkehr Vinner Straße/Altenhagener Straße, Durchfahrtsperre für Kfz in Höhe des Gebäudes Hellfeld Nr. 49) bereits umgesetzt. Aus Verkehrssicherheitsgründen hatte das Gutachterbüro damals zudem empfohlen, am Verkehrsknoten Vinner Straße/Altenhagener Straße außerhalb des Plangebiets ein Linksabbiegen zu untersagen und den Verkehr über den 250 m nördlich gelegenen Kreisverkehr zu leiten. Eine entsprechende Empfehlung wird in der vorliegend ergänzenden Untersuchung wieder aufgegriffen. Entsprechende Regelungen können jedoch nur außerhalb der Bauleitplanung erfolgen. Angesichts der bisherigen Verkehrsentwicklungen waren entsprechende Maßnahmen am Knotenpunkt noch nicht erforderlich (kein Unfallschwerpunkt, keine Rückmeldungen von den bereits ansässigen Firmen über zu lange Wartezeiten etc.). Unabhängig von der vorliegenden Gebietserweiterung ist die Interkomm GmbH vertraglich verpflichtet, die Verkehrsentwicklungen am Standort Hellfeld in Abhängigkeit des Entwicklungsfortschritts zu überprüfen (Monitoring), darüber hinaus besteht weiterhin ein enger Austausch mit den

---

<sup>5</sup> Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiets OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“: Ergänzende Untersuchungen, 19.02.2019, Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin.

angesiedelten Firmen. Im Bedarfsfall könnten daher entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt zeitnah umgesetzt werden.

Die **ÖPNV-Erschließung** des Plangebiets erfolgt tagsüber durch die über die Vinner Straße verkehrende Buslinie 33 sowie im Spätverkehr durch Anrufsammeltaxis (AST). Die nächstgelegene Haltestelle Vinner Straße befindet sich in Höhe der Einmündung der Straße Hellfeld. Mit der Buslinie 33 sind wochentags i. W. im 30-Minuten-Takt Verbindungen in das Ortszentrum Heepen sowie die Umsteigemöglichkeiten zur Haltestelle der Stadtbahnlinie 2 in Milse gegeben. Die Endhaltestelle „Altenhagen“ der Stadtbahnlinie 2 liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Von Altenhagen bzw. Milse verkehren die Stadtbahnen sowie von Heepen verschiedene Buslinien jeweils im 10-Minuten-Takt zum Bielefelder Zentrum und zurück. An den Wochenenden kann das Gebiet über die ca. 400 m entfernt liegende Haltestelle „Starke“ mit dem Nachtbus (N4) erreicht werden. Die Interkomm-Teilflächen auf Herforder und Bad Salzuffer Stadtgebiet sind auch zur Spätschicht von Milse aus über Anruf-Linienfahrten erschlossen. Die genannten Haltestellen sind über die bestehenden Wegebeziehungen zu Fuß bzw. mit dem Rad gut zu erreichen. Insgesamt sind somit die Voraussetzungen gegeben, das künftige Gewerbegebiet mit Mitteln des ÖPNV zu erreichen.

### 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

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.

#### a) Gewerbelärm

Das Plangebiet wird bereits durch die umliegenden planungsrechtlich vorbereiteten gewerblich-industriellen Nutzungen des Interkommunalen Gewerbegebiets in den Stadtgebieten Herford, Bad Salzuffen und Bielefeld **vorbelastet**. Darüber hinaus bestehen an der Vinner Straße und an der Straße Wolfsheide jeweils kleinere Gewerbebetriebe im Außenbereich. Die bestehenden Vorbelastungen werden für das Planungsziel als nicht kritisch bewertet. Sie sind jedoch als wesentliche Vorbelastungen im Zuge der vorliegenden Gewerbegebietsplanung zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen (Wohn-)Nutzungen ist auch bei Erweiterung des Gewerbestandorts Hellfeld weiter zu gewährleisten.

Mögliche **Auswirkungen der Planung** auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld können bei Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich durch die Betriebsprozesse auf dem Gelände einschließlich Zu- und Abfahrtverkehr insbesondere durch Lärm, Gerüche, Staub und Erschütterungen entstehen. Auf die Berücksichtigung der umliegenden gewerblich-industriellen Emissionen bzw. der rechtlich zulässigen Lärmpegel im zugrunde gelegten Schallgutachten wurde bereits in Kapitel 5.2 eingegangen (s. dort). Mit Blick auf die gewählte Ausweisung eines reinen Gewerbegebiets sowie der ergänzenden Regelungen nach dem Abstandserlass NRW wird das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG hinreichend berücksichtigt. Eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit der vorbereiteten Gewerbenutzung sowie eine ausreichende Flexibilität für die betrieblichen Entwicklungen werden damit gesichert.

#### b) Verkehrslärm

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. Nach dem aktuellen städtischen Schallimmissionsplan können die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für GE von 65/55 dB(A) tags/

nachts eingehalten werden. Diese Belastungen werden insofern für das Planungsziel als nicht kritisch angesehen.

Die Verkehrslärm-Auswirkungen der gewerblich induzierten Verkehre wurde im Bebauungsplanverfahren Nr. III/A 14 auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung ebenfalls gutachterlich geprüft. 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 und nach Inbetriebnahme des Gewerbegebiets Hellfeld durch Monitoring zu überprüfen sind.

Um im Rahmen der Abwägung sicher bewerten zu können, ob die Verkehrslärmpegel durch den **gewerblich induzierten Verkehr** für die betroffenen Nachbarn noch zumutbar sein werden, ist vorliegend unter Berücksichtigung der Ergebnisse der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung eine **schalltechnische Überprüfung der Verkehrslärmsituation bei Erweiterung des Gewerbebestands** um das Plangebiet Nr. III/A 17 erfolgt.<sup>6</sup> Der Gutachter hat dabei die im Verkehrsgutachten dargelegten Prognosefälle mit und ohne Plangebiet Nr. III/A 17 miteinander verglichen. Hierdurch finden die am Standort Hellfeld bereits abweichend erfolgten Entwicklungen (s. Kapitel 5.5.2) entsprechend Berücksichtigung.

Von der durch die Planung ausgelösten Zunahme des Verkehrslärms sind Gebäude im Außenbereich betroffen, in denen auch gewohnt wird. Für Wohnnutzungen im Außenbereich ist allgemein anerkannt, dass die einschlägigen Werte für Mischgebiete angewandt werden können und dass bei Einhaltung dieser Werte gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Diese Vorgehensweise wird im Sinne des Rücksichtnahmegebots im Außenbereich auch im vorliegenden Fall für angemessen erachtet. Angesichts fehlender normativer Grenzwerte zur Beurteilung von Lärm im Rahmen der Bauleitplanung wird vorliegend zur Bewertung auf die jeweiligen Mischgebietswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 (60/50 dB(A) tags/nachts) sowie der Verkehrslärmschutzverordnung/16. BImSchV (64/54 dB(A) tags/nachts) zurückgegriffen.

Mit Blick auf die im Gutachten ermittelten Werte kommt die Stadt Bielefeld zu folgender Bewertung:

- Insgesamt werden an allen betrachteten Immissionsorten durch die Erweiterungsplanung zwischen 0,2 und 0,5 dB(A) höhere Lärmpegel einwirken. Diese Größenordnung liegt in einem für Menschen nicht wahrnehmbaren Bereich und ist insofern nicht erheblich.
- An den östlich der Einmündung der Straße Hellfeld liegenden Immissionsorten I3 bis I13 liegen die künftigen Gesamtpegel tags zwischen 48,7 dB(A) und 57,6 dB(A) sowie nachts zwischen 41,4 dB(A) und 50,7 dB(A). Damit werden mindestens die o. g. Grenz- bzw. Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten oder unterschritten. Teilweise werden sogar Wohngebietswerte<sup>7</sup> erreicht, so dass gesundes Wohnen hier insgesamt sichergestellt ist und Minderungsmaßnahmen nicht erforderlich werden.
- An den Immissionsorten westlich der Straße Hellfeld (I1A/1B, I2) werden tags mit bis zu 63 dB(A) die Grenzwerte der 16. BImSchV ebenfalls eingehalten. Nachts werden Pegel bis zu 55,8 dB(A) prognostiziert – damit ist eine leichte Überschreitung des Grenzwerts gegeben. Der Auslösewert für Lärmschutzmaßnahmen im Bestand von 59 dB(A) nachts und damit die Schwelle der Gesundheitsgefahr wird aber deutlich unterschritten. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass für diese Überschreitung bereits die bestehenden Verkehre

<sup>6</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“; hier: Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation an bestehenden Straßen, AKUS GmbH, 05.03.2019, Bielefeld.

<sup>7</sup> Orientierungswerte Beiblatt 1 DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete: 55/45 dB(A) tags/nachts); Grenzwerte 16. BImSchV für Wohngebiete: (59/49 dB(A) tags/nachts

auf der L 778 sowie die Entwicklungen im Plangebiet Nr. III/A 14 ursächlich sind und vorliegend mit maximal +0,3 dB(A) keine erhebliche Steigerung ermöglicht wird. Die vorliegende Erweiterungsplanung führt hier insofern zu keiner neuen Konfliktlage. Minderungsmaßnahmen werden auch hier für entbehrlich erachtet. Zudem werden aufgrund der gemeinsamen Erschließung künftig auch die Verkehre der vorliegenden Erweiterungsplanung im Rahmen der schon bestehenden Vereinbarungen mit der Interkomm GmbH zum Monitoring (s. o.) mit erfasst. Sollten dabei entgegen der bisherigen Kenntnisse abweichenden Belastungen an einem der Immissionsorte festgestellt werden, kann darauf einzelfallbezogen angemessen reagiert werden.

Im Rahmen der Abwägung wird die vorliegende Erweiterungsplanung somit auch unter dem Aspekt Verkehrslärm für vertretbar bewertet. Ein Erfordernis für Minderungsmaßnahmen wird insgesamt nicht gesehen.

### **c) 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 wurde<sup>8</sup>. Nach bisheriger Kenntnis wird somit davon ausgegangen, dass im Zuge der vorliegenden Erweiterungsplanung hier kein weitergehender Untersuchungsbedarf besteht.

### **d) Lufthygienische Situation**

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/dioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Die Luftschadstoffsituation im Plangebiet wird maßgeblich durch den Verkehr auf den im unmittelbaren Umfeld liegenden überörtlichen Straßen bestimmt. Bei der Bewertung der Luftqualität im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 hatten sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass Vorbelastungen durch Luftschadstoffe des Verkehrs die rechtlich definierten Grenzwerte erreichen oder diese überschreiten können. Grundsätzlich wird sich infolge der hinzutretenden Bebauung und neuen Verkehre die lufthygienische Situation im Plangebiet verschlechtern. Aufgrund der allgemein guten Durchlüftungssituation im Außenbereich und der zu erwartenden Bebauungsstrukturen werden infolge der vorliegenden Arrondierung des Gewerbestandorts aber keine besonderen Konflikte erwartet. Mit bisheriger Kenntnis wird nicht davon ausgegangen, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV hier überschritten werden.

### **e) Störfallschutz**

Auf Ebene der städtebaulichen Planung besteht darüber hinaus 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 wird auf diese Fragestellung bereits eingegangen (s. dort). Die Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG stellt einen besonderen städtebaulichen Belang dar, dem mit der vorliegenden Planung nachgekommen wird.

### **f) Sonstige Immissionen**

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

---

<sup>8</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsmissionssituation in einem Bebauungsplangebiet in Bielefeld-Altenhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG, 01.11.2013, Hannover.

#### 5.5.4 Belange des Klimas

Das Plangebiet umfasst derzeit mäßig klimaempfindliche Freiflächen außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete in Randlage einer stadtklimarelevanten Ventilationsbahn. Diese Freifläche geht dauerhaft infolge der vorbereiteten gewerbliche Bebauung verloren. Aufgrund der Stadtrandlage und dem Angrenzen an Offenland ist die Belüftung innerhalb des Planbereichs durch den übergeordneten Wind insgesamt sehr günstig. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan mit den getroffenen Regelungen (insbesondere Begrünung der Straßenräume, Stellplätze und des künftigen Siedlungsrandes) wirksame Minderungsmaßnahmen getroffen. Wesentliche negative klimatische Auswirkungen auf das Stadtklima werden aus den genannten Gründen bislang nicht erwartet.

Im Plangebiet liegen günstige Rahmenbedingungen zur solarenergetischen Nutzung vor. Im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung werden jedoch noch keine konkreten Gebäudestellungen vorgegeben, so dass Verschattungswirkungen infolge künftiger Bebauung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Wesentliche Beeinträchtigungen des solarenergetischen Potenzials werden jedoch u. a. mit Blick auf die bereits realisierte Bebauung östlich des Hellfelds nicht erwartet. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie die vorgegebenen Flachdächer bzw. gering geneigten Dächer ermöglichen grundsätzlich eine energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen 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, die hochwertige Anlage von Freiflächen, Dachbegrünung) empfohlen.

Ergänzend wird auf die maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes verwiesen. Diese gelten (unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung) gemäß EnEV 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, der Landwirtschaft sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes

##### a) Bodenschutz und Landwirtschaft

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundes- und Landesbodenschutzgesetz (BBodSchG, LBodSchG) ist 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. Landwirtschaftlich genutzte Flächen (u. a.) sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>9</sup> stehen im Plangebiet Pseudogley-Böden an. Diese schluffigen Lehmböden sind nach ihrer Entwässerung bearbeitungsfähig und weisen einen mittleren Ertrag auf. Ihre Sorptionsfähigkeit 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 aufgrund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdige fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung bzgl. Regelungs- und Pufferfunktion eingestuft.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>10</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

Mit der Planung wird die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen im Rahmen eines Gewerbegebiets und damit der **dauerhafte Verlust von knapp 2,3 ha** bisher **unversiegelter Böden und landwirtschaftlicher Nutzflächen** mit überwiegend intensivem Ackerbau sowie die **Inanspruchnahme von schutzwürdig kartierten Böden** vorbereitet. Zu großen Teilen ist hier mit einem Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung zu rechnen. Die bisherige wesentliche Nutzung für Ackerbau kann bei Entwicklung der Erweiterungsflächen dort nicht mehr stattfinden. Da Bielefeld derzeit nicht über Brach-/Konversionsflächen verfügt, die vergleichsweise konfliktfrei als Standort für die dringend benötigten Gewerbeflächen in Frage kommen, liegt der unvermeidbare Zielkonflikt mit dem Bodenschutz sowie der Landwirtschaft auf der Hand und ist als Belang in die Abwägung einzustellen. Zu berücksichtigen ist hierbei aber auch, dass die ursprünglichen Bodenverhältnisse mit Blick auf die langjährige intensive ackerbauliche Nutzung durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen ggf. überprägt und vorbelastet sind und die Böden ihre Funktionen somit zumindest teilweise nur noch eingeschränkt wahrnehmen können.

Die grundlegende Standortentscheidung und damit der regional abgestimmte Flächenbedarf für Industrie/Gewerbe mit Arbeitsplätzen an den landesplanerisch „richtigen“ und vertretbaren Standorten sowie die hiermit verbundene Flächen- und Bodeninanspruchnahme wurde bereits im Rahmen der Regionalplanausweisung 2004 entschieden. Die hiermit verbundenen landesplanerischen Zielstellungen sind gemäß § 1 (4) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Wie dargelegt, erfolgt vorliegend eine Arrondierung der gewerblichen Baufläche westlich der Straße Hellfeld anschließend an die hier bereits erschlossenen Interkommunalen Gewerbe- und Industrieflächen, um eine bedarfsangepasste Erweiterung des interkommunalen Standorts „GewerbePark OWL“ um die nunmehr verfügbare Teilfläche zu ermöglichen. Damit wird die Standort- und Arbeitsplatzsicherung im Sinne der Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bielefeld unterstützt. Insgesamt bereitet die vorliegende Planung eine zum Gesamtstandort vergleichsweise geringe Erweiterung vor. Die Festsetzung der GRZ von 0,8 erfolgt im Interesse einer effektiven und flexiblen Ausnutzbarkeit der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche (s. auch Kapitel 5.2). In den Randbereichen können die Auswirkungen auf den Boden und seine vielfältigen ökologischen Funktionen durch die geplanten konkreten Regelungen des Bebauungsplans zur Gebietseingrünung gemindert werden.

Die von der Planung betroffenen schutzwürdigen Böden reichen weit über den Geltungsbereich der vorliegenden Planung hinaus, sind heute in Teilen bereits bebaut bzw. bebaubar und liegen ansonsten im landesplanerischen Freiraum- und Agrarbereich. Dagegen wird eine weitere Entwicklung des Gewerbebestands in westliche Richtung nicht (mehr) vorangetrieben, so dass die landwirtschaftliche Fläche mit schutzwürdigem Boden entgegen der dort noch festgelegten GIB-Ausdehnung erhalten werden kann. Die günstig zu den bestehenden Gewerbe-/Industrienutzungen gelegene Erweiterungsfläche schließt hier direkt nördlich und westlich an und stellt vor diesem Hintergrund eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Vorhandene Erschließungsstraßen und Infrastrukturen können im Sinne eines möglichst geringen Flächenverbrauchs mit genutzt und ausgelastet werden. Auch die Entwicklung anderer, ggf. potenzieller Standorte würde eine mindestens vergleichbare Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten. Im Umweltbericht wird auf den Verlust der schutzwürdigen Böden eingegangen, für die umweltfachlichen Aspekte des Eingriffs werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bielefelder Modell berechnet und dargestellt (Erhöhung des Kompensationsflächenbedarfs um 10 %). Auf diese Ausführungen wird ausdrücklich verwiesen.

Im Ergebnis der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft besonders gegenüber den erläuterten städtebaulichen Belangen (s. o.), die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt. Die Inanspruchnahme der Böden zur Arrondierung des baulich deutlich vorgeprägten Gewerbebestands wird insofern für sachgerecht und vertretbar bewertet.

## b) Gewässer- und Hochwasserschutz

Plangebiet und nahes Umfeld liegen nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Es befinden sich hier auch keine **Wasserschutzgebiete**.

Im südlichen Teil des Plangebiets verläuft eine Verrohrung, über die vor Erschließung des Gewerbegebiets „Hellfeld“ Oberflächen-/Drainagewasser dem **Wolfsbach** zugeführt wurde. Formal stellt dieser Abschnitt bislang einen Teil des Wolfsbachs dar. Aufgrund nicht mehr vorhandener Einzugsgebiete sowie infolge der Anbindung des Gewerbegebiets „Hellfeld“ an den dort neu verlegten Regenwassersammelkanal ist die im Plangebiet verlaufende Verrohrung funktionslos geworden und nicht mehr erforderlich. Der Bereich westlich der Straße Hellfeld wird vollständig über die neue Regenwasserkanalisation entwässert (s. Kapitel 5.4). In Abstimmung mit der unteren Wasserschutzbehörde soll die Gewässereigenschaft des Wolfsbachs innerhalb des Plangebiets daher aufgehoben werden. Das entsprechende Verfahren wird parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren durch das Umweltamt eingeleitet.<sup>11</sup>

Da das anfallende Niederschlagswasser nach den Entwässerungsplanungen dem Wolfsbach wieder zugeführt wird, entstehen diesem bezogen auf den Gesamtwasserhaushalt keine Defizite<sup>12</sup>. Darüber hinaus wurde bereits im Rahmen der Entwässerungsplanungen zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 nachgewiesen, dass die Entwässerungsanlagen ausreichend bemessen sind und dass beim unterhalb gelegenen Gewässersystem keine Schäden oder Überflutungen entstehen. Die vorliegende Erweiterungsfläche war bei der Dimensionierung der Anlagen bereits berücksichtigt (s. Kapitel 5.4).

Nach dem Hydrogeologischen Gutachten liegen im westlichen Abstrom des Plangebiets drei **Hausbrunnen**, davon werden die beiden Brunnen westlich der Altenhagener Straße soweit bekannt noch zur Trinkwassergewinnung genutzt. Für die betroffenen Brunnen ist gemäß gutachterlicher Einschätzung infolge der geplanten Versiegelung und den mit der Nutzungsänderung einhergehenden qualitativen Risiken eine Beeinträchtigung nicht auszuschließen. Dies betrifft insbesondere ggf. eintretende hydrochemische Beeinflussungen des Grundwassers (z. B. durch versickernde Schadstoffe, Streusalzeinträge). Eine Grundwasserabsenkung und damit Beeinträchtigungen in der Leistungsfähigkeit der betroffenen Hausbrunnen werden nach dem Gutachten aber nicht erwartet. Da bislang keine Detailkenntnisse zu den betroffenen Brunnen vorliegen, empfiehlt der Gutachter, den hydrochemischen Ist-Zustand einmalig zeitnah zu dokumentieren. Zusätzlich sollte ein Monitoring erfolgen, sofern dort weiterhin eine Trinkwassernutzung vorgesehen ist. Die Prüfung hinsichtlich der ggf. betroffenen Brunnen ist noch nicht abgeschlossen. Sollte im Ergebnis eine Verschlechterung der Trinkwasserversorgung infolge der vorliegenden Erweiterungsplanung nicht ausgeschlossen sein, wird die Interkomm GmbH Vereinbarungen mit den betroffenen Eigentümern – deren Einverständnis vorausgesetzt – abschließen (Anschluss an das Trinkwassernetz).

Zusammenfassend werden die Belange von Gewässer- und Hochwasserschutz im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt.

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

### a) Heutige Nutzung, Naturschutz und Landschaftspflege sowie Auswirkungen auf den Landschaftsplan

Das Plangebiet wird i. W. intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, gliedernde Gehölzstrukturen etc. sind hier nicht vorhanden. Im Zentrum wird ein Streifen intensiv genutzten Grünlands erfasst. Straßenbegleitend hat sich ein schmaler Saumbereich mit überwiegend Gräsern ent-

<sup>11</sup> Protokoll zur Besprechung am 05.06.2018 zwischen Umweltamt, Interkomm GmbH und Fachplaner bzgl. der Verrohrung des Wolfsbaches, aufgestellt durch plan.b Ingenieurgesellschaft mbH

<sup>12</sup> Hydrogeologisches Gutachten zum B-Plan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL in Bielefeld, BGU, 24.07.2018, Bielefeld.

wickelt. Naturschutzfachlich besonders wertvolle Strukturen liegen im Plangebiet insgesamt nicht vor. Im Zuge der Umweltprüfung ist eine detaillierte Bestandserfassung und Bewertung der Biotopqualitäten erfolgt, hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

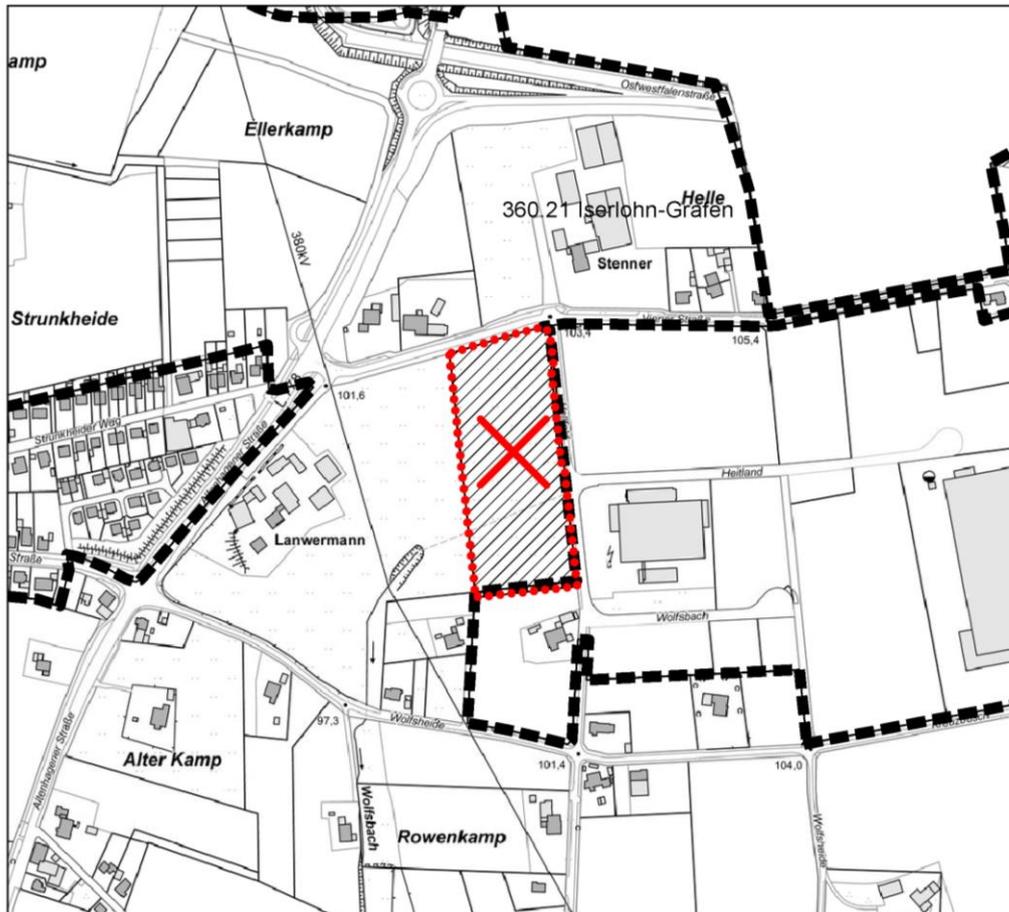
Vorbelastungen bestehen insbesondere durch Verkehrswege und umgebende Bebauung sowie die vorhandene Höchstspannungsleitung.

Naturschutzfachlich ist im Plangebiet somit keine besonders hohe Wertigkeit erkennbar. Gleichwohl wird es vom Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen **Landschaftsplanes Bielefeld-Ost** erfasst und ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „LSG Ravensberger Hügelland“. In Abstimmung mit der Fachbehörde treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes für den Erweiterungsbereich außer Kraft (s. nachfolgende Abbildung).

### Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost

-  Bebauungsplan III/A 17 Hellfeld-West
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes
-  Änderungsbereich
-  Mit Rechtsverbindlichkeit der Satzung aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Flächen

Umweltamt August 2018



## b) Grünordnung

Um das Plangebiet in den Landschafts- und Naherholungsraum einbinden zu können, werden die bereits für den Gewerbestandort Hellfeld entwickelten Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung entsprechend fortgeführt. Dies betrifft vorliegend zunächst die Regelungen zur **Anpflanzung einer 10 m breiten Landschaftshecke im Westen** sowie einer **straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Straße Hellfeld**.

Eine mit dem Gebiet Hellfeld vergleichbare Eingrünung wird darüber hinaus auch entlang der Vinner Straße im Norden berücksichtigt – angesichts einer hier vorhandenen Freileitung entlang der Geltungsbereichsgrenze wird jedoch zur Konfliktvermeidung abweichend von der östlich geregelten Baumreihe entlang der **nördlichen Grenze eine Heckenpflanzung** mit beschränkter Wuchshöhe innerhalb einer 5 m breiten Pflanzfläche vorgeschlagen.

Infolge der Gebietserweiterung wird im Süden ein direkter Anschluss an die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 14 geschaffen (s. Kapitel 5.2). Infolgedessen wird hier ein bislang im Übergang zum Landschaftsraum aufgenommener Pflanzstreifen aufgehoben. Da in diesem Bereich noch keine gewerbliche Weiterentwicklung erfolgte, ist der Pflanzstreifen noch nicht angelegt. Mit Blick auf die Eingrünung des Gesamtstandorts wird die Rücknahme dieses dann innerhalb des Gebiets liegenden Pflanzstreifens für vertretbar bewertet.

Zusammenfassend werden die aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen als angemessen und geeignet für eine Gesamteingrünung des Gewerbestandorts angesehen. Umfang und Detaillierungsgrad der geplanten Maßnahmen sowie Vorgaben zu Gehölzarten und Pflanzqualitäten orientieren sich an den Regelungen des Bebauungsplans Nr. III/A 14, sind mit Fachplaner und städtischem Fachamt abgestimmt und entsprechen den in Bielefeld in vergleichbaren Situationen getroffenen Regelungen.

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

## c) 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).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 17 wird der ergänzende Bau von gewerblichen Gebäuden und Anlagen vorbereitet. Hiermit verbunden sind ein Wandel der Lebensraumstrukturen und eine Veränderungen der Böden mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie auf Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet und im Umfeld lebenden Tieren. Das Plangebiet war bereits Teil des Untersuchungsraums zum Bebauungsplan Nr. III/A 14, entsprechende Ergebnisse aus 2013 zu Fledermäusen und Vögeln liegen daher vor. Um eventuell mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen, wurde die damalige Artenschutzprüfung im Zuge des vorliegenden Planverfahrens fortgeschrieben.<sup>13</sup>

Die im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Biotopstrukturen wurden gutachterlich im Rahmen einer Begehung im Oktober 2017 auf Grundlage der vorhandenen Kartierungen aus 2013 überprüft und mit Daten des Fundpunktkatasters des LANUV NRW und weiteren vorliegenden Fachinformationssystemen abgeglichen. Im Ergebnis dieser Potenzialabschätzung

<sup>13</sup> Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“, Juni 2018, NZO GmbH, Bielefeld.

**(Artenschutzprüfung Stufe I)** konnte das Vorkommen relevanter Fledermausarten im Plangebiet ebenso wie die Bedeutung der erfassten Biotopstrukturen als essenzieller Nahrungslebensraum von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Ebenso bietet das Plangebiet keine geeigneten Bedingungen für planungsrelevante Amphibien- und Reptilienarten. Die Strukturen im Plangebiet und seinem Umfeld sind i. W. für Offenlandvogelarten geeignet, Fundangaben von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Zudem hat sich die Situation im Untersuchungsgebiet aufgrund der seit den Untersuchungen im Jahr 2013 erfolgten Erschließungs- und Baumaßnahmen im Gewerbegebiet „Hellfeld“ v. a. für Offenlandvogelarten erkennbar verschlechtert. Angesichts der gegebenen Störeinflüsse durch umliegendes Gewerbe und Verkehrslärm sind Neuansiedlungen daher wenig wahrscheinlich. Im Ergebnis konnten somit auch für 52 im Plangebiet potenziell mögliche planungsrelevante Vogelarten Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund fehlender Habitatstrukturen und der vorhandenen Störeinflüsse ausgeschlossen werden. Für im Plangebiet ggf. jagende/nahrungssuchende Vogelarten bietet das Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten.

Im Rahmen der Kartierungen 2013 wurden nahe dem Plangebiet Brutreviere von Feldsperling und Gartenrotschwanz nachgewiesen. Für diese beiden Arten erfolgte daher eine vertiefende Art-zu-Art-Prüfung (**Artenschutzprüfung Stufe II**). Da die vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb des Plangebiets erhalten bleiben und essentielle Nahrungslebensräume hier ebenfalls nicht betroffen sind, konnten im Ergebnis aber auch Konflikte mit diesen beiden Arten ausgeschlossen werden.

Eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten und somit Hinweise auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Überprüfung insgesamt nicht zu erwarten. Die Planung wird unter artenschutzrechtlichen Aspekten somit als vollziehbar beurteilt. Darüber hinaus kann auch eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Vogelarten infolge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden, gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen sind als Ausweichräume im nahen Umfeld ausreichend vorhanden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### **d) 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, die Stadt bewertet hier die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung und zur Arrondierung des Gewerbebestands Hellfeld grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Der Bebauungsplan bereitet damit Eingriffe durch gewerbliche Neubauvorhaben vor. Unter Zugrundelegung des Bebauungsplans ist daher eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell erfolgt, in der der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wurde (s. Umweltbericht).

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation bzw. des geltenden Planungsrechts beträgt der Gesamtkompensationsbedarf 8.220 m<sup>2</sup>. Mit Blick auf die von der Stadt Bielefeld bei ver-

gleichbaren Planungen getroffenen Regelungen wird ein vollständiger Ausgleich des naturschutzfachlichen Defizits für angemessen bewertet, planerische Gründe für eine Minderung der ermittelten Größenordnung werden hier nicht gesehen. In Abstimmung mit den Fachämtern soll der Ausgleich auf Flächen außerhalb des Bebauungsplans in der Gemarkung Altenhagen wie folgt umgesetzt werden:

▪ **Kompensationsmaßnahme im Bereich Vogelbach:**

Geplant sind Aufwertungsmaßnahmen in einem Auenabschnitt des Vogelbachs westlich der Altenhagener Straße (Flur 4, Flst. 842 tlw.). Auf der rd. 1 km südwestlich des Plangebiets liegenden Fläche, die sich im Eigentum der Interkomm GmbH befindet, sollen Maßnahmen zur Reaktivierung der Auenfunktion sowie naturnahe Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer (abschnittsweise Abflachung der Uferböschungen, Einbringen von Totholz als Strömunglenker, Entwicklung von Extensivgrünland) umgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Aufforstung eines Buchenmischwalds mit Waldsaum vorgesehen. Die Fläche bietet insgesamt ein Aufwertungspotenzial von 6.380 m<sup>2</sup>.

▪ **Städtischer Ökopool:**

Das verbleibende Defizit von 1.840 m<sup>2</sup> über die städtische Sammelkompensationsfläche im Bereich des Modells Schelphof abgegolten werden (Flur 5, Flst. 1430 tlw.). Es handelt sich hierbei um eine bereits umgesetzte Maßnahme zur Ackerextensivierung.

Einzelheiten zu den Maßnahmen sind im Umweltbericht dargelegt (s. dort, Kapitel 4). Im Ergebnis sind die Maßnahmen geeignet, um den durch die Planung verursachten Kompensationsbedarf von 8.220 m<sup>2</sup> angemessen und sachgerecht auszugleichen (100 %-Ausgleich). Vor Satzungsbeschluss werden vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Interkomm GmbH zur Gewährleistung der Umsetzung getroffen.

Ergänzend werden die externen Kompensationsflächen im ermittelten Umfang gemäß § 9 (1a) BauGB den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 17, für die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird, nach den in Bielefeld regelmäßig angewendeten Vorgaben zugeordnet.

### 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der 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).

### 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung

Besondere landschaftsgebundene Erholungsfunktionen liegen innerhalb des ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzten Plangebiets nicht vor. Querende Wegeverbindungen oder begehbarer Grün- und Freiflächen sind hier nicht vorhanden. Die umliegenden kleineren Straßen werden von den Anwohnern für Feierabend- bzw. Wochenendspaziergänge etc. genutzt. Diese das Plangebiet umgebenden Wege sind aufgrund der Nähe zur Autobahn und der Riegelwirkung der L 712n im Norden bereits heute vorbelastet, ebenso die Blickbeziehungen infolge der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet Nr. III/A 14 und der vorhandenen Höchstspannungsleitung. Eine wesentliche Veränderung dieser Bestandssituation und des bereits beeinträchtigten Landschaftserlebnisses wird infolge der vorliegenden Arrondierung des Gewerbestandorts Hellfeld nicht vorbereitet. Auch eine deutliche Mehrbelastung der bestehenden Wege ist mit Blick auf die im Zuge der Erschließung des Plangebiets Nr. III/A 14 vorgenommenen verkehrslenkenden Maßnahmen wie die Durchfahrtsperre für Kfz im Bereich Hellfeld und die Lkw-Lenkung Richtung Altenhagener Straße nicht zu erwarten. Das Plangebiet bzw. v. a. sein näheres Umfeld wird hier weiterhin eine allenfalls eingeschränkte Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung aufweisen.

### 5.5.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung wird mit dem Ziel durchgeführt, den Interkommunalen Gewerbestandort OWL um eine nunmehr verfügbare Teilfläche zu erweitern und die Standortentwicklung nach Westen hin abzurunden. Daher sollen hier insbesondere Flächenangebote für mehrere kleinere Firmen geschaffen werden, so dass Arbeitsplätze in der Region gesichert und ggf. auch zum Teil neu geschaffen werden können.

### 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist nach dem BauGB die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/Umweltbelange nach UVP-Gesetz und im Sinne des BauGB zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und 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. III/A 17** ist als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet worden (s. Anlage E).

Nach bisheriger Kenntnis wird erwartet, dass die mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebiets verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind. Durch die im Plangebiet sowie benachbart vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, überörtliche Hauptverkehrsstraßen, Höchstspannungsleitung) unterliegen alle Schutzgüter bereits entsprechenden Vorbelastungen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden für die einzelnen Schutzgüter ganz überwiegend nur geringe Umweltauswirkungen erwartet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden angesichts der allgemeinen Versiegelung sowie dem Verlust von schützenswerten Böden mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft – die Entscheidung über die Inanspruchnahme des Bodens ist hier letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen (s. Kapitel 5.5.5 a).

Zusammenfassend ergeben sich nach den vorliegenden Erkenntnissen keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 6. Umsetzung der Bauleitplanung

### 6.1 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.

### 6.2 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 ist durch die Interkomm GmbH erfolgt.

### 6.3. Flächenbilanz

Teilflächen/Nutzungen	Flächengröße *
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	2,30 ha
- davon Anpflanzungsflächen (Baumreihe, Hecken)	0,40 ha
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>2,30 ha</b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

### 6.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit ganz überwiegend nach § 35 BauGB zu bewerten – hier werden erstmals Baurechte geschaffen. Darüber hinaus überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 17 im südlichen Randbereich den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. III /A 14. Dort ersetzen die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 17 mit ihrem Inkrafttreten die bisher geltenden Regelungen des Bebauungsplans Nr. III/A 14. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich der Bebauungsplan Nr. III/A 17 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht dort wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/A 14 bleiben ansonsten unberührt.

### 6.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. III/A 17 wird in Ergänzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. III/A 14 als angebotsorientierter Bebauungsplan in einem sog. **regulären Planverfahren** gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Die verfahrenseinleitenden Beschlüsse wurden durch die Bezirksvertretung Heepen und den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 12.10.2017 bzw. am 17.10.2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 20.11.2017 - 08.12.2017, ergänzend hierzu wurde ein Unterrichts- und Erörterungstermin am 28.11.2017 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.11.2017 um Stellungnahme bis zum 27.12.2017 gebeten. Die Ergebnisse aus diesem Verfahrensschritt sind umfassend in Anlage A dargelegt (s. dort). Besondere Fragestellungen und Konflikte, die einer Fortsetzung des Planverfahrens entgegenstehen, haben sich bislang nicht ergeben.

- wird im Verfahren ergänzt -

### 6.6 Vorliegende Gutachten

Folgende Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens:

- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ der Stadt Bielefeld, Juni 2018, NZO GmbH, Bielefeld
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“: Ergänzende Untersuchungen, 19.02.2019, Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“, AKUS GmbH, 07.02.2018, Bielefeld

- Schalltechnische Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“; hier: Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärsituation an bestehenden Straßen, AKUS GmbH, 05.03.2019, Bielefeld
- Hydrogeologisches Gutachten zum B-Plan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL in Bielefeld, Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme (BGU), 24.07.2018, Bielefeld.

Bielefeld, im Juni 2019

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.5 PM / 600.31:**

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29  
info@stadtplanung-tl.de