BEBAUUNGSPLAN NR. III/A 20

„Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES
2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS
3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG
4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT
5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
- 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND GLIEDERUNG DES BAUGEBIETS
- 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG
- 5.4 IMMISSIONSSCHUTZ
- 5.5 FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT
- 5.6 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT
- 5.7 DENKMALSCHUTZ
- 5.8 GRÜNORDNUNG
- 5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES
- 6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
- 6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG
- 6.3 ARTENSCHUTZ
- 6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ
- 6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
- 6.6 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG, ENERGIEEFFIZIENZ

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG
8. VORLIEGENDE GUTACHTEN

1. ALLGEMEINES

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 gemeinsame 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.

Zur Umsetzung der gemeinsamen Ziele, zur Bündelung von Kompetenzen und zur Vorbereitung anstehender Planungsaufgaben wurde im Jahr 2001 die interkomm Interkommunales Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe GmbH (interkomm GmbH) gegründet. Die interkomm GmbH hat mit einer schlanken Struktur und effizient die wesentlichen Flächen für die Plangebiete erworben und ist heute als Flächeneigentümerin, Erschließungsträgerin und Vermarkterin tätig. Die interkomm GmbH, in der sich auch die Wirtschaftsförderungen der beteiligten Städte engagieren, übernimmt heute eine zentrale Rolle als Ansprechpartnerin für expansionswillige Unternehmen der Region.

Die Entwicklung des GewerbeParks OWL erfolgt schrittweise in mehreren Bauabschnitten. Zunächst sind in Summe rund 36 ha im Norden der Ostwestfalenstraße im Bereich Röntgenstraße (Stadt Herford Bebauungspläne Nr. 6.61 „Auf der Helle I“, 6.62 „Auf der Helle II“ und 6.63 „Auf der Helle III“ sowie Stadt Bad Salzuflen Bebauungsplan Nr. 0721 „Gewerbegebiet Vinnerholz“) entwickelt und vermarktet worden. In den letzten Jahren erfolgte die Entwicklung des rund 22,5 ha großen Abschnitts „Hellfeld“ in Bielefeld-Altenhagen (Bebauungspläne Nr. III/A 14 und Nr. III/A 17). Die Erschließungsanlagen sind erstellt worden, die kommunalen Flächen bzw. die Flächen der interkomm GmbH sind zwischenzeitlich ebenfalls weitestgehend vergeben. Neben der vorliegend angestrebten Erweiterung im Bielefelder Stadtgebiet plant aktuell auch die Stadt Herford eine Erweiterung des GewerbeParks OWL um ca. 9,3 ha Gewerbeflächen, hierfür ist im Sommer 2023 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6.86 „Auf der Helle IV“ gefasst worden.

Die bisherige Nachfrage nach erschlossenen und überplanten gewerblichen Bauflächen in der Region hat das verfügbare Angebot deutlich übertroffen. Auch in den nächsten Jahren wird weiterhin eine grundsätzlich positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft erwartet, auch wenn kurzfristig aufgrund der aktuellen Krisen eine gewisse Unsicherheit festzustellen ist. Zudem hat die Vergangenheit gezeigt, dass angesichts der erheblichen Flächenknappheit die frühzeitige Entwicklung von Flächenpotenzialen von besonderer Bedeutung ist, damit bei einer gesamtwirtschaftlichen Erholung Entwicklungsperspektiven für die Unternehmen gegeben sind. Eine Abwanderung von nachfragenden Firmen aus der Region und die damit verbundene Schwächung des Arbeitsmarkts ist unbedingt zu vermeiden.

Der neu aufgestellte Regionalplan OWL verdeutlicht den ganz erheblichen Flächenbedarf, der auch aus Sicht der Regionalplanung gesehen wird. Für die drei Kommunen Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford wird für den Zeithorizont des Regionalplans OWL ein rechnerisches Flächenkontingent für Wirtschaftsflächen von insgesamt 442 ha brutto (= 47 ha, 285 ha bzw. 110 ha) für die drei Kommunen als vorläufige Obergrenze aus heutiger Sicht ermittelt. Zu Einzelheiten wird auf den Regionalplan OWL verwiesen.[1] Bei allen Unwägbarkeiten und unabhängig von der konkreten Gesamtgröße wird hier mehr als deutlich, dass die Weiterentwicklung der vorhandenen, funktionierenden interkommunalen Standorte eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region besitzt.

Die interkomm GmbH hat vor diesem Hintergrund in den letzten Jahren die Weiterentwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets OWL im Bereich Bielefeld-Altenhagen vorbereitet und

[1] Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe, Stand 16.04.2024 (Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW), siehe Homepage der Bezirksregierung.

weitere Grunderwerbsverhandlungen geführt. Vorgesehen ist nunmehr die **Erweiterung des Gewerbestandorts „Hellfeld“ inklusive Regenrückhaltung um ca. 13,7 ha östlich des Wirtschaftswegs Kreuzbusch** in Richtung der Bundesautobahn A 2. Der Bereich stand bislang nicht zur Verfügung und musste daher aus den bisherigen Bauleitplanungen ausgeklammert werden.

Der Standort „Hellfeld“ weist eine hohe Lagegunst auf; die östliche Erweiterung verfügt nach der Einigung mit verschiedenen Beteiligten über einen guten Flächenzuschnitt. Zudem ist aufgrund der bereits umgesetzten Erschließungsmaßnahmen im Bereich „Hellfeld“ die äußere Infrastruktur im Wesentlichen bereits vorhanden. Das Erweiterungsgebiet kann über eine Verlängerung der zentralen Erschließungsstraße Remusweg erschlossen werden. Die interkomm GmbH hatte diese Straßenachse mit Blick auf die mögliche Gebietserweiterung vorsorglich freigehalten. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/A 20 überplant hier diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 14. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/A 20 wird dort die bislang festgesetzte Fuß-/Radwegeachse mit begleitender, für Leitungsrechte freizuhaltender Gewerbefläche durch die neue Erschließungsstraße überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich die vorliegende Planung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB ist gegeben, um die bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende Fläche gemäß den dargelegten Zielsetzungen zu entwickeln.

Für den Bereich „Hellfeld“/„Hellfeld-West“ sind in den bisherigen Bauleitplanverfahren für die Bebauungspläne Nr. III/A 14 und Nr. III/A 17 sowie für die entsprechenden Flächennutzungsplan-Änderungen bereits verschiedene gutachterliche Untersuchungen durchgeführt worden, die nunmehr ergänzt und fortgeschrieben werden können. Erforderlich werden im Rahmen der vorliegenden Erweiterung insofern entsprechende Fortschreibungen bzw. ergänzende Prognosen der Fachplanungen bzw. Fachgutachten (insbesondere Erschließung, Entwässerung, Verkehr, Gewerbe- und Verkehrslärm, Artenschutz).

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. III/A 20 fällt grundsätzlich unter die Regelungen zur Bielefelder Baulandstrategie gemäß Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020. Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 20 auf Initiative der interkomm GmbH (einer Gesellschaft mit kommunaler Beteiligung) erfolgt, kann das Bauleitplanverfahren ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden. Die Beteiligten werden sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dazu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld – analog der Regelungen zur Bielefelder Baulandstrategie – umzusetzen und anzuwenden. Dies gilt hier explizit für potenzielle Gewerbeflächen.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet, im Stadtbezirk Heepen nahe der Anschlussstelle der Autobahn A 2 „Ostwestfalen-Lippe“, an der Grenze zur Stadt Herford im Norden.

Der Geltungsbereich umfasst die seitens der interkomm GmbH für die Standorterweiterung einschließlich notwendiger Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und deren Zuwegung verfügbar gemachten Flächen. Darüber hinaus sollen mit Blick auf die Entwicklungsmöglichkeiten im GewerbePark OWL keine Restflächen verbleiben, die nicht nach § 30 BauGB zu beurteilen sind – insofern erfolgt trotz der bislang nicht gegebenen Verfügbarkeit auch eine Einbeziehung des Flurstücks Nr. 107 im Nordwesten (siehe auch Kapitel 4).

Im Zuge der grundlegenden Vorplanungen und -gespräche für die Entwicklung der interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung im Bielefelder Stadtgebiet wurde mit dem damals zuständigen Straßenbaulastträger Straßen.NRW vereinbart, Flächenbedarfe für den Ausbau der Anschlussstelle als Kleeblatt von der Gebietsentwicklung auszunehmen; basierend auf einer „Spiegelung“ des bisherigen Autobahnanschlusses sollte der dafür potenzielle Flächenbedarf angenommen werden. Auch wenn seither weder der Bedarf abgesehen werden kann noch die zeitliche Umsetzung für einen Ausbau der Anschlussstelle weitergehend konkretisiert worden ist, sollen die Flächen in der damals vorabgestimmten Größenordnung weiterhin für ggf. mögliche Ertüchtigungsmaßnahmen offen gehalten werden. Insofern wird im Nordosten von einer Einbeziehung der Flächen bis zur Autobahn im Bereich der dort vorhandenen ehemaligen Hofstelle abgesehen, auch wenn die verbleibenden Flächen unter Berücksichtigung notwendiger Abstandserfordernisse zur Autobahn grundsätzlich gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind und zudem ein (weiterer) Immissionsort entfallen könnte.

Der Geltungsbereich umfasst im Ergebnis ca. 13,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Vinner Straße (Kreisstraße K 6),
- im Osten durch die bisherige Hofstelle (Vinner Straße 50) und durch verbleibende landwirtschaftliche Flächen im Randbereich der A 2, die ggf. für den späteren Ausbau der Anschlussstelle „Ostwestfalen-Lippe“ benötigt werden können,
- im Süden durch Ackerflächen, ein bebautes Grundstück im Außenbereich und teilweise durch den Vogelbach sowie
- im Westen im Wesentlichen durch die Ostgrenze des Bebauungsplans Nr. III/A 14 für den ersten Bauabschnitt des Gewerbe- und Industriegebiets „Hellfeld“ bzw. im Bereich der Verlängerung der Erschließungsstraße durch angrenzende Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie ein bebautes Grundstück im Außenbereich und landwirtschaftliche Flächen.

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplans.

b) Topographie

Das Gelände steigt vom Anschluss an das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. III/A 14 in Richtung Osten mit einem Höhenrücken im mittleren Plangebiet an. Der Wirtschaftsweg Kreuzbusch schließt im Nordwesten des Plangebiets an die Vinner Straße in einer Höhe von ca. 111,4 m über NHN (Normalhöhennull) an, steigt auf eine Höhe von ca. 114,4 m über NHN an der Zufahrttrasse der Planstraße im Westen an und fällt im Südwesten in Höhe des kleinen Gehölzbestands an der Wegekreuzung Kreuzbusch wieder auf etwa 111,1 m über NHN ab. Die Plangebietsgrenze im Osten Richtung Autobahn A 2 liegt im Südosten in einer Höhe um 117,6 m über NHN, steigt auf rund 122 m über NHN an und fällt zur Vinner Straße im Nordosten oberhalb der Hofstelle auf etwa 117,7 m über NHN. Nach Osten hin steigt das Gelände also jeweils um rund 6–8 m, der größte Höhenunterschied liegt bei rund 11 m.

c) Aktuelle Nutzungen, städtebauliche Situation

Die Flächen **im Plangebiet** werden weitgehend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ausgenommen sind hier nur einzelne, ursprünglich mit Wohnhäusern im Außenbereich bebaute Teilflächen. Die Bausubstanz ist zwischenzeitlich bereits abgerissen worden, ebenso sind die dort ehemals zugehörigen Gartenbereiche aufgegeben worden und durch entsprechende Rückbaumaßnahmen geprägt. Verblieben ist lediglich im Nordwesten ein weiteres Wohnhaus im Außenbereich mit Garten, eine Nutzungsaufgabe ist dort nach Kenntnis der Stadt absehbar nicht vorgesehen. Erfasst wird zudem der Wirtschaftsweg Kreuzbusch entlang des neu entwickelten Gewerbe- und Industriegebiets „Hellfeld“ im Westen, der bis zum Wohn-

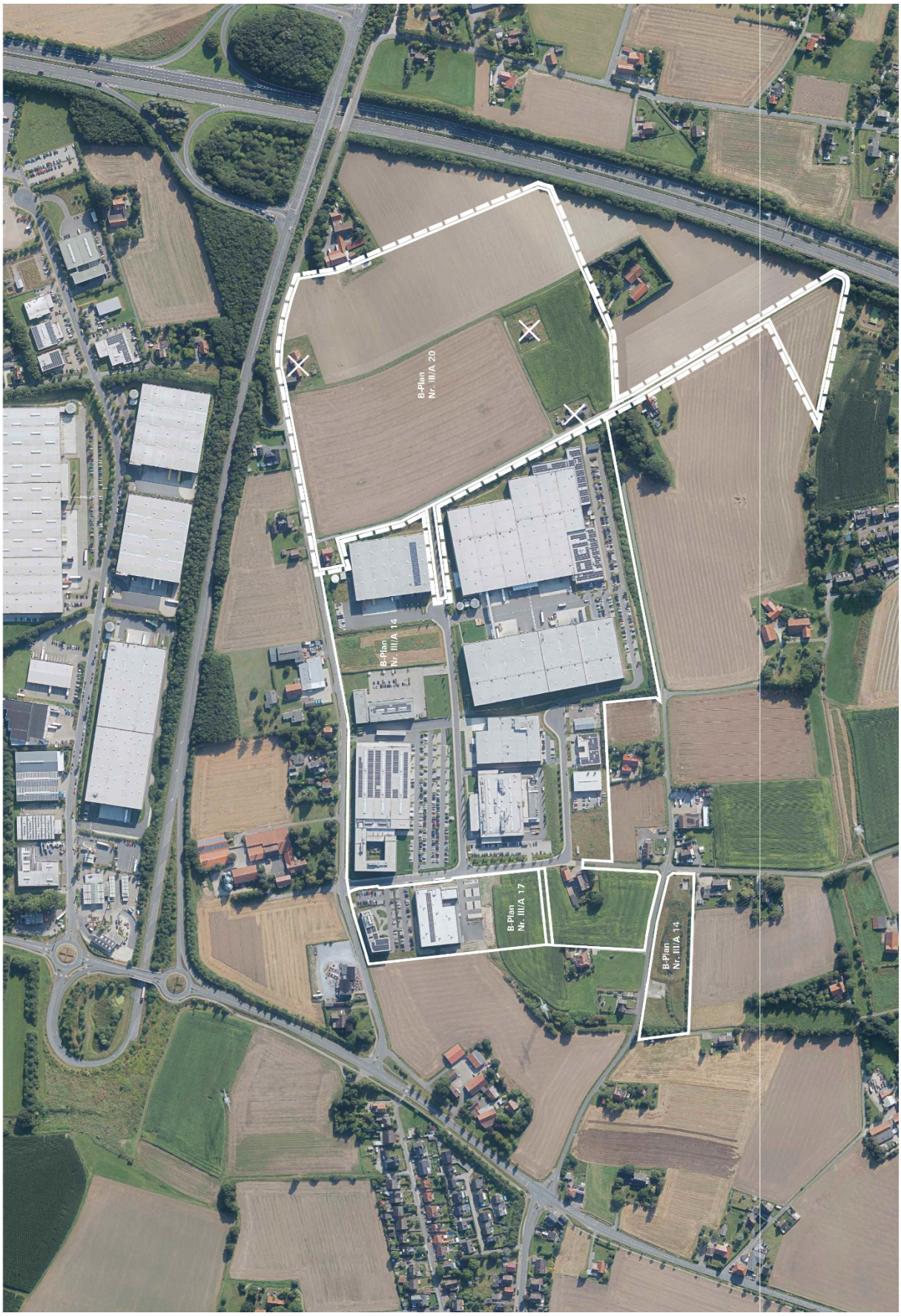
haus Kreuzbusch 26 asphaltiert ist und dann in einen unbefestigten Fahrweg übergeht. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Randbereich ursprünglich bebauter Grundstücke tangiert teilweise ein kleiner Grabenzug im Bereich der Ackerfläche das Plangebiet.

Das **Umfeld des Plangebiets** weist einerseits eine deutliche gewerbliche und verkehrliche Vorprägung durch das Plangebiet „Hellfeld“ im Westen sowie durch die Vinner Straße (K 6) und die Ostwestfalenstraße (L 712n) im Norden und durch die etwas tiefer liegende und durch begleitende Heckenstrukturen eingebundene und teilweise durch eine Lärmschutzwand abgeschirmte Autobahn A 2 im Osten auf. Andererseits zeigen die ehemalige Hofstelle im Nordosten sowie die Streubebauung im Außenbereich nördlich an der Vinner Straße und im landwirtschaftlich genutzten Freiraum im Süden das typische Bild der häufig zersiedelten Kulturlandschaft in der Region.

Nördlich der L 712n schließen die großflächigen Gewerbegebiete auf dem Stadtgebiet Herford an, die sich weiter nach Nordosten auf dem Stadtgebiet von Bad Salzuflen fortsetzen. Östlich der A 2 folgen nach weiterer Streubebauung Gewerbegebiete auf dem Stadtgebiet Bad Salzuflen. Im Süden schließt nach landwirtschaftlich genutzten Flächen und Streubebauung der kleine Siedlungsbereich Altenhagen an.

Die Lage des Plangebiets und die unterschiedlichen Nutzungen im Umfeld sind in dem nachfolgenden Luftbild gut zu erkennen.

Die **Erschließung** des Gewerbestandorts „Hellfeld“ erfolgt heute über die Anbindung der Straße Hellfeld im Nordwesten an die Vinner Straße, die auf die Altenhagener Straße (L 778) mündet. Dort ist die Anbindung Richtung L 712n und A 2 nach Norden sowie Richtung Heepen nach Süden gegeben. Über die klassifizierten Straßen K 6, L 712n und L 778 verkehren auch die Busverbindungen im Umfeld.



Luftbild und Geltungsbereich (ohne Maßstab)
Quellenvermerk: Land NRW (2026) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

N

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

a) Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind zum einen auf der Landesebene im Landesentwicklungsplan (LEP NRW), zum anderen auf der Ebene des Regierungsbezirks Detmold im Regionalplan OWL verankert.

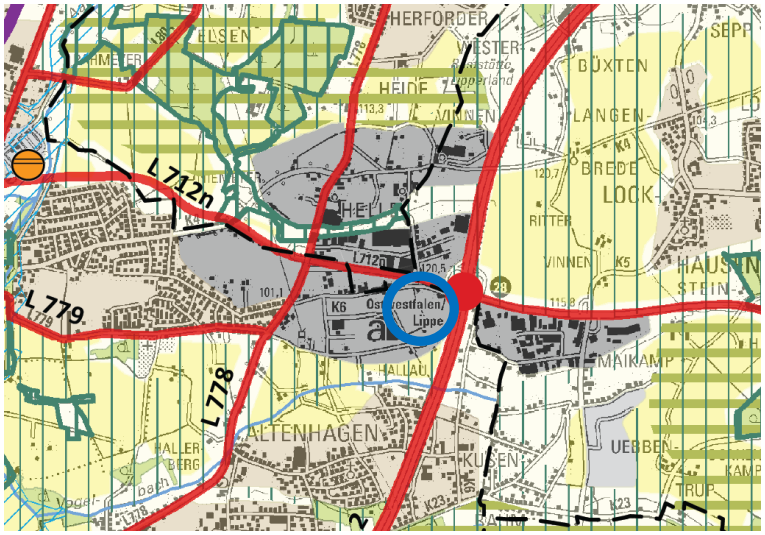
Nach dem **LEP NRW** wird die Stadt Bielefeld als Oberzentrum eingestuft. Gemäß Ziel 2-3 hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen.

Der LEP NRW ist im Jahr 2017 neu aufgestellt und im Jahr 2019 das erste Mal geändert worden. Durch ein Urteil des OVG NRW vom 21.03.2024 (11 D 133/20.NE) sind Ziele und Grundsätze der 1. Änderung des LEP NRW aus 2019 teilweise für unwirksam erklärt worden (unter anderem Ziel 2-3). Für diese gilt nun, dass der LEP NRW in seiner Fassung aus dem Jahr 2017 wieder anzuwenden ist. Unter anderem aufgrund der hierdurch entstandenen Rechtslage befindet sich der LEP NRW derzeit im 3. Änderungsverfahren, in dem die für unwirksam erklärten Inhalte des LEP NRW überarbeitet werden. Bis zum 30.06.2025 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen statt. Diese in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gelten gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Auch im Entwurf des LEP NRW vom 13.03.2025 bleibt die grundlegende Zielsetzung für das Ziel 2-3 (Siedlungsentwicklung innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraums) unverändert. Mit Blick auf die vorliegende Bauleitplanung ist darüber hinaus festzuhalten, dass sowohl die durch das oben genannte Urteil unwirksam gewordenen als auch die in der 3. Änderung des LEP NRW enthaltenen (neuen) Ziele und Grundsätze des LEP NRW keine unmittelbaren Auswirkungen haben.

Im seit April 2024 wirksamen **Regionalplan OWL** ist der gesamte Standort „Hellfeld“ bis zur A 2 im Osten und bis zum Siedlungsbereich Milse im Westen als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit regionaler Bedeutung“ festgelegt. Über diese zeichnerische Festlegung hinaus sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende textlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans relevant: Ziel S 5 (GIB als Vorranggebiete vor allem für die Unterbringung von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben und emittierenden öffentlichen Betrieben/Einrichtungen), Ziel S 7 (Sicherung der GIB für emittierende Betriebe mit erheblichem Belästigungspotenzial), Ziel S 11 (Flächenkontingente für Wirtschaftsflächen), Ziel S 12 (Anrechnungsregeln für Wirtschaftsflächen) und Ziel S 13 (interkommunale Zusammenarbeit bei Umsetzung von GIB-Flächen regionaler Bedeutung) sowie Grundsatz S 6 (bedarfsgerechte und flächensparende bauleitplanerische Umsetzung von GIB-Reserven) und Grundsatz S 8 (flächensparende Realisierung der GIB).

Mit Blick auf die landes- und regionalplanerisch geforderte bedarfsgerechte und flächensparende Entwicklung greift die Stadt Bielefeld auf die Ergebnisse der hierfür fortgeschriebenen Ergebnisse ihrer Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035 zurück, in der ein deutliches Defizit bzgl. der entwickelbaren Gewerbeflächenpotenziale dargelegt wird. Auch die weiteren gewerblichen Flächenfestlegungen im Norden auf Herforder Stadtgebiet verdeutlichen diesen ganz erheblichen Flächenbedarf auch über das Stadtgebiet hinaus, der auch aus Sicht der Regionalplanung gesehen wird (siehe auch Kapitel 1). Im Sinne der bedarfsgerechten und flächensparenden Entwicklung erfolgt vorliegend die bauleitplanerische Umsetzung von GIB-Flächen auf Grundlage des dargelegten Bedarfs an weiteren Gewerbeflächen im direkten Anschluss an den bereits erschlossenen und entwickelten gewerblich geprägten Bereich „Hellfeld“. Diese Entwicklung wird – wie auch die Umsetzung der im Umfeld bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete – im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit der am GewerbePark OWL beteiligten Kommunen realisiert.

Ziel der Stadt Bielefeld ist es grundsätzlich, die nur begrenzt verfügbaren gewerblichen Flächenpotenziale möglichst effektiv und primär für produzierende und verarbeitende Betriebe sowie vergleichbare Nutzungen zu entwickeln und dementsprechend potenziell in Konkurrenz stehende Nutzungen einzuschränken bzw. auszuschließen. Hinsichtlich der daraus abgeleiteten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Abwägung der weiteren im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange die rechtlichen Regelungsmöglichkeiten des BauGB und der BauNVO maßgebend – hierzu wird auf die jeweiligen Ausführungen in den Kapiteln 4 und 5 verwiesen. Ergänzend Bezug genommen wird auf die Ergebnisse des der vorliegenden Planung zugrunde gelegten Schallgutachtens (Gewerbelärm) – die unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen und umliegender schutzwürdiger Nutzungen noch ausschöpfbaren schalltechnischen Emissionspotenziale werden dort dargelegt.



Auszug Regionalplan OWL
ohne Maßstab/genordet

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH, 2021) – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich erfasst keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete. Darüber hinaus sind im Zuge der entwässerungstechnischen Erschließung bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sowie ein sachgerechter Umgang mit Starkregenereignissen grundsätzlich möglich (siehe Kapitel 5.6, 6.4 und Entwässerungskonzept). Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist auf den nachgelagerten Planungs- bzw. Genehmigungsebenen nachzuweisen. Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung somit auch mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Im Ergebnis wurde eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB als erfüllt angesehen.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld wird der Bereich des Plangebiets bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem ist der Bereich der geplanten Regenrückhaltung zusätzlich mit dem Hinweis „geeignete Erholungsräume“ überlagert.

Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB entsprechend den Planungszielen geändert (269. FNP-Änderung). Der Geltungsbereich der 269. FNP-Änderung umfasst zwei Teilbereiche. Künftig sollen auf ca. 12,6 ha eine gewerblichen Baufläche sowie auf 0,7 ha eine Grünfläche mit der Umgrenzung zur Regelung des Wasserabflusses dargestellt werden

(Einzelheiten siehe Begründung zur 269. FNP Änderung). Der Bebauungsplan Nr. III/A 20 wird damit aus den FNP-Darstellungen entwickelt sein.

c) 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 festgesetzten **Landschaftsschutzgebiets „LSG Ravensberger Hügelland“**. Als Entwicklungsziel für den Bereich wird im Landschaftsplan die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ formuliert. Zudem werden entlang des Vogelbachs die Wiederherstellung eines 10 m breiten Grünlandstreifens sowie die Pflanzung einer Ufergehölzreihe festgesetzt. Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost (siehe Kapitel 7).

Im Bereich des kleinen Grabenzugs im südwestlichen Randbereich der geplanten Gewerbeflächen sowie entlang des Vogelbachs tangieren nordöstliche Randausläufer der **Biotopverbundfläche** „Seitenbäche und Seitentälchen der Windwehe im Herforder Hügelland“ das Plangebiet. Deren Schutzziel liegt im Erhalt eines verzweigten, weitgehend offenen und grünlandgeprägten Talraum-Biotopverbundsystems als lokal wertvolles Refugial- und Vernetzungsbiotop. Anschließend an das Plangebiet, eingebunden in diese Biotopverbundfläche ist ein südwestlich der Gewerbeerweiterungsflächen liegendes kleines Wäldchen mit einem kleinen Fließgewässer – dieses Siek ist gleichzeitig als **schutzwürdiges Biotop** im Biotopkataster als „Feldgehölze zwischen Altenhagen und Milse“ gelistet.

Weitere Schutzgebiete/-objekte etc. im Sinne der Regelungen von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete etc.) sind weder im Bereich der erfassten Plangebietsflächen noch in deren unmittelbarem Umfeld vorhanden.

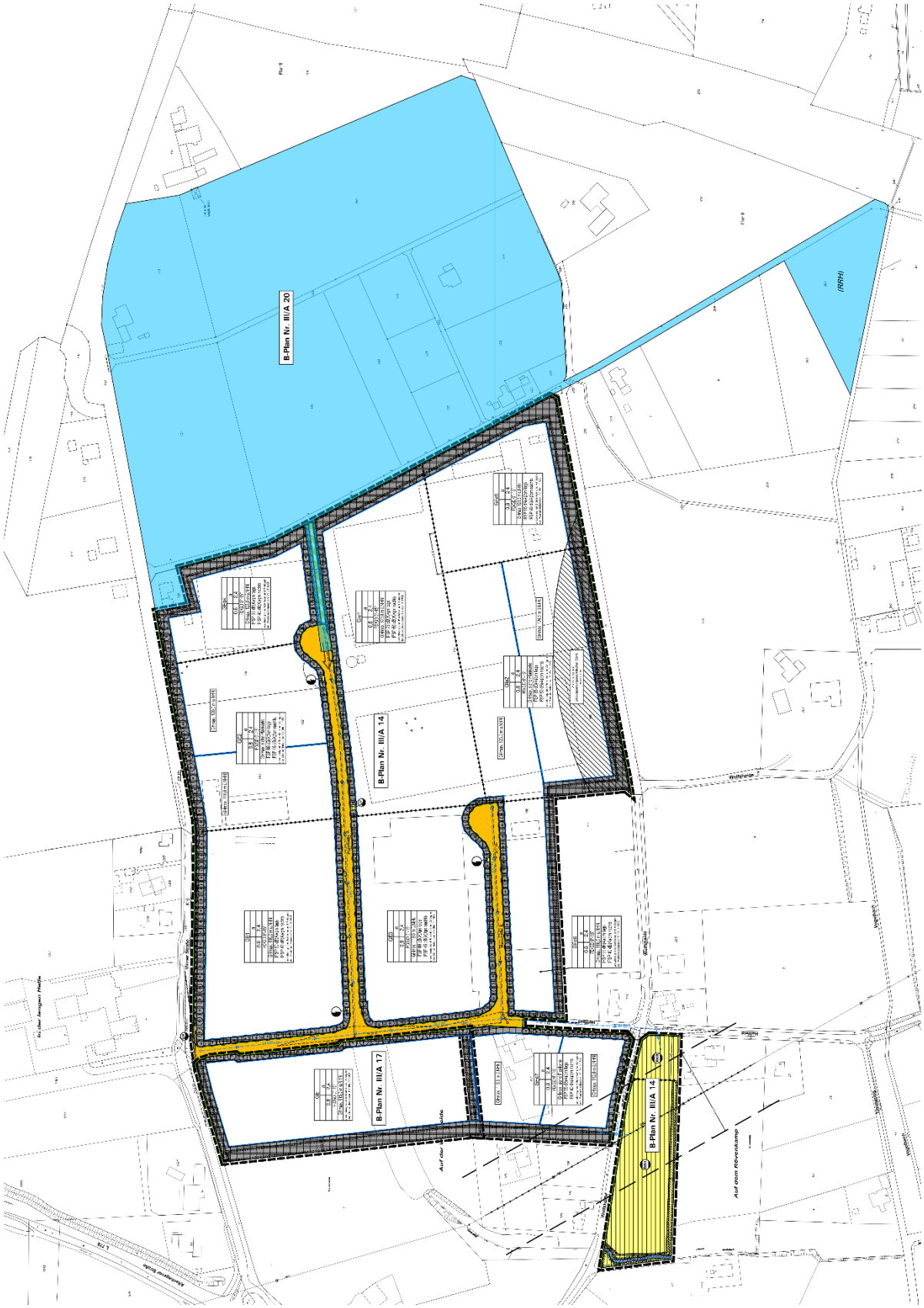
Einzelheiten zu den vom Plangebiet erfassten und darüber hinaus im Umfeld vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Bereichen etc. sind im Umweltbericht dargelegt (siehe dort).

d) Bisheriges Planungsrecht

Für das eigentliche Plangebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor, der Bereich ist bisher als **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** zu werten.

Der Geltungsbereich schließt im Westen an den **Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“** (Rechtskraft 04/2015) an. Einbezogen wird dort die Verlängerung der Planstraße A (heute: Remusweg), die als Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt werden soll (bisher Fuß-/Radwegtrasse mit freizuhaltenden Randstreifen auf den anschließenden GE-/GI-Teilflächen).

Im Bebauungsplan Nr. III/A 14 wurden Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO entwickelt, deren jeweilige Abgrenzung unter Berücksichtigung der damals im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen auf Grundlage eines Schallgutachtens durch Kontingentierung mittels sogenannter „immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel“ (IFSP) vorgenommen wurde. Eine in Abhängigkeit von den topographischen Verhältnissen 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.



Bebauungspläne Nr. III/A 14 und Nr. III/A 17, Rechtskraft 2015 bzw. 2020
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinerte Montage sowie geplante Erweiterung im Osten (blau hinterlegt)

N

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

a) Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Bielefeld ist die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbeflächenangebots, um auf die anhaltend hohe Nachfrage nach baureifen Gewerbegrundstücken reagieren zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 20 wird in diesem Rahmen das Ziel der **planungsrechtlichen Erweiterung des Standorts „Hellfeld“** in Bielefeld-Heepen verfolgt. Angesichts der Bedarfslage sollen dort insbesondere bereits in den Partnerkommunen ansässigen Betrieben Neuansiedlungs- und Erweiterungsoptionen eröffnet werden. Die Flächen anschließend an die bestehenden Gewerbeflächen im Westen eignen sich aufgrund ihrer Vorprägung und der sehr guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie in der stark vorbelasteten Lage zwischen Gewerbegebieten, L 712n und A 2 grundsätzlich sehr gut für eine gewerbliche Nutzung und Weiterentwicklung. Vorhandene Infrastrukturen können mitgenutzt und ausgelastet werden.

Die Gebietsentwicklung im Bereich „Hellfeld“ bis zur A 2 ist seit Gründung der interkomm GmbH Gegenstand der langfristigen gemeinsamen kommunalen Planungsüberlegungen. Auf die Planaussagen im Rahmen der Regionalplan-Festlegungen sowie im Zuge der Bebauungsplanverfahren Nr. III/A 14 einschließlich der 232. FNP-Änderung sowie Nr. III/A 17 einschließlich der 247. FNP-Änderung wird ausdrücklich Bezug genommen.

Nachdem das Plangebiet „Hellfeld“ inklusive der westlichen Erweiterungsflächen erschlossen, vermarktet und auch baulich fast vollständig umgesetzt worden ist, sollen nunmehr nach der erfolgten Flächenmobilisierung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets bis zur A 2 geschaffen werden. Die **Stärkung und Entwicklung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Region sowie die Sicherung und Schaffung des Arbeitsplatzangebots vor Ort** sind hierbei wesentliche Ziele der Planung.

Angestrebt wird eine bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbeflächenangebots am interkommunalen Standort GewerbePark OWL mit möglichst flexibel nutzbaren Bauflächen, die räumlich und funktional die am Standort vorhandenen Nutzungen und Betriebsstrukturen aufgreifen und fortführen. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung soll auf **flexible Angebote für das produzierende und verarbeitende Gewerbe** und auf hiermit in Verbindung stehende Nutzungen gelegt werden.

Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs sind neben der gewerblichen Entwicklung die **nachbarlichen Belange** (betrifft vor allem Immissionsschutz, Verkehr) zu berücksichtigen sowie eine sinnvolle und vertretbare **Einbindung der Flächen in den Landschaftsraum.**

b) Plankonzept

Auf Grundlage der Planungs- und Erschließungskonzeption strebt die Stadt Bielefeld zum einen eine möglichst gute Ausnutzbarkeit der verfügbaren Bauflächen an. Zum anderen werden aber auch Abstufungen hinsichtlich Höhenentwicklung und Emissionen sowie Eingrünungen erforderlich, um das Gebiet angemessen in den Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden. Die Plankonzeption basiert zusammenfassend auf den folgenden **Grundsatzüberlegungen**:

- Der Anschluss an bestehende Verkehrswege und die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz soll über die leistungsfähig ausgebauten Erschließungsstraßen des bereits umgesetzten Gewerbe- und Industriegebiets „Hellfeld“ erfolgen, hier durch Fortführung der Erschließungsstraße Remusweg in Höhe der heutigen Wendeanlage mit Anschluss über die Straße Hellfeld an den westlichen Abschnitt der Vinner Straße (K 6) und hierüber an die Altenhagener Straße (L 778), die Ostwestfalenstraße (L 712n) und die Autobahn A 2. Eine

zusätzliche Anbindung an die nördlich begrenzende Vinner Straße ist analog zum Gebiet „Hellfeld“ nicht vorgesehen. Ebenso wenig sollen künftig Kfz-Verkehre über den Wirtschaftsweg Kreuzbusch geführt werden.

- Für die innere Erschließung der Gewerbeflächen ist der Anschlusspunkt im Westen insofern vorgegeben. Um das Gebiet auch für Betriebe, die ansonsten aufgrund ihres Flächenbedarfs, spezifischer betrieblicher Anforderungen bzw. Auswirkungen etc. in den Ortslagen nicht (mehr) untergebracht werden können, entsprechend größere Grundstücke flexibel erschließen zu können, werden zwei von der fortgeführten Erschließungsstraße nach Süden abzweigende Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen notwendig. Diese werden im Sinne einer möglichst flexiblen Vermarktung so verortet und dimensioniert, dass sie sinnvolle Flächengrößen und Flächenzuschnitte zulassen.
- Im Umfeld des Plangebiets ist – wie in der Region insgesamt typisch – Streubebauung vorhanden, die das Entwicklungspotenzial in Bezug auf Emissionen begrenzt. Aufgrund dessen wurde für die Entwicklung der bisherigen Teilbereiche des Interkomm-Standorts „Hellfeld“ auf eine Geräuschkontingentierung zur Abstufung der gewerbebezogenen Lärmemissionen sowie ergänzend auf das Gliederungsinstrument des Abstandserlasses NRW für die Steuerung sonstiger Emissionen wie Gerüche und Stäube zurückgegriffen. Um die Schutzbedürfnisse der umliegenden Nachbarschaften sowie darüber hinaus auch der im weiteren Umfeld vorhandenen Wohngebiete angemessen zu berücksichtigen, sollen daher vergleichbare Regelungen für die immissionsschutzfachlich erforderliche Einbindung der Planung in das Umfeld getroffen und das Plangebiet möglichst sinnvoll gegliedert werden. Der Nachbarschutz wird daher analog zum benachbarten Plangebiet Nr. III/A 14 in Bezug auf Lärm unter Zugrundelegung der schallgutachterlichen Ergebnisse praxisgerecht und dauerhaft durch eine Geräuschkontingentierung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23a BauGB (neu) sowie ergänzend durch eine Gliederung nach Abstandserlass NRW sichergestellt.
- Für eine Ein- und Durchgrünung des Erweiterungsbereichs sollen die für das westliche Gebiet „Hellfeld“ geltenden Regelungen vom Grundsatz her aufgegriffen und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sinnvoll fortgeführt werden (z. B. Landschaftshecke im Übergang zum Freiraum, Straßenbäume).
- Die Niederschlagsentwässerung soll nach Abstimmungen mit den Fachbehörden/-ämtern in südliche Richtung zum Vogelbach erfolgen. Erforderlich wird die Anlage eines neuen Regenrückhaltebeckens – zu diesem Zweck konnte das Flurstück 288 (Gemarkung Altenhagen, Flur 9) verfügbar gemacht werden.
- Der heutige Wirtschaftsweg Kreuzbusch, in dem auch Leitungstrassen verlaufen, soll künftig im Bereich des Gewerbestandorts selbst als Nord-Süd-Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer aufrecht erhalten werden. Der darüber hinaus weiter in Richtung Süden verlaufende Teil des Kreuzbuschs wird als Wirtschaftsweg beibehalten. Angesichts der notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen der hierüber erreichbaren Regenrückhaltefläche ist eine entsprechende Herrichtung für die Nutzung durch die Unterhaltungsfahrzeuge erforderlich; ein Ausbau darüber hinaus ist nicht geplant. Für das bereits heute über diesen Weg erschlossene Wohnhaus Kreuzbusch 26 ergeben sich keine Veränderungen, das Grundstück bleibt weiterhin über den Wirtschaftsweg erschlossen.
- Das südlich der Vinner Straße/westlich des Kreuzbuschs liegende Flurstück 107 (Gemarkung Altenhagen, Flur 8) nimmt eine Sonderrolle ein. Dieses mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück konnte bislang für die GewerbePark-Entwicklung nicht verfügbar gemacht werden, eine Aufgabe der dort ausgeübten Wohnnutzung ist derzeit auch nicht absehbar. Aktuell ist das betreffende Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen mit den entsprechenden rechtlichen Möglichkeiten gemäß § 35 BauGB und sich hieraus ergebenden Schutzansprüchen im mischgebietstypischen Rahmen.

  Die Stadt hat hier zunächst erwogen, das Grundstück nicht in die Planung einzubeziehen (siehe auch Kapitel 2). Dies würde aber dazu führen, dass es auf lange Sicht voraussichtlich nach § 34 BauGB als Teil eines GE gemäß § 8 BauNVO zu beurteilen wäre und auch hinsichtlich der hinzunehmenden Immissionen und damit angesichts der derzeit ausgeübten

Wohnnutzung schlechter gestellt werden würde. Insofern können nach Einschätzung der Stadt die Belange der betroffenen Eigentümer bei einer Einbeziehung dieses ca. 970 m² großen Flurstücks in den Geltungsbereich besser gewürdigt werden.

Es soll daher als GE überplant werden, wobei die Lärmkontingentierung so zu dimensionieren ist, dass bei Aufrechterhaltung der Wohnnutzung die bisherigen mischgebietstypischen Schutzrechte weiterhin gewahrt werden können. Eine Überschreitung der mischgebietstypischen Lärmwerte an diesem Wohnhaus könnte aber nur bei einer gewerblichen Entwicklung auf dem Grundstück selbst erreicht werden. Mittel- bis langfristig bietet sich unter Berücksichtigung der Größe, Lage und Erschließung potenziell z. B. eine Einbeziehung in das bereits entwickelte Baugebiet GEe4 im Bebauungsplangebiet Nr. III/A 14 an (z. B. Bebauung mit einem kleineren Verwaltungsgebäude). Für das verbliebene Einzelgrundstück westlich der Straße Kreuzbusch wäre insofern insgesamt ein Entwicklungsspielraum analog zu dem genannten GEe4 im Plangebiet Nr. III/A 14 gut vorstellbar.

Das städtebauliche Konzept sieht eine **Gliederung der Entwicklungsflächen** basierend auf den immissionsschutzfachlichen Spielräumen vor – Ziel ist dabei insbesondere eine Fortsetzung der im Gewerbe- und Industriegebiet „Hellfeld“ erfolgten Lärmkontingentierung. Hierzu wurde unter Einbeziehung der Erschließungskonzeption ein schalltechnisches Gutachten[2] erstellt, in dem analog zum benachbarten Plangebiet Nr. III/A 14 eine mögliche Geräuschkontingentierung mittels sogenannter immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) geprüft wurde.

Im Gutachten wird eine Gesamtbetrachtung für das Plangebiet und für das angrenzende Umfeld unter Einbeziehung der bestehenden Geräuschvorbelastungen durch die bereits mittels IFSP ermöglichten Baurechte der umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete der Partnerkommunen sowie durch die im nahen Umfeld auf Bielefelder Stadtgebiet angesiedelten Betriebe im Außenbereich durchgeführt. Im Ergebnis stellt das Fachbüro fest, dass bei Ausschöpfung der rechtlich zulässigen Richt- bzw. Orientierungswerte auf einem Großteil der Plangebietsflächen das Potenzial für Betriebe mit GE-typischen Emissionspegeln und in Teilen auch höher als GE-typischen Emissionspegeln besteht; reine GI-typische Emissionspegel sind jedoch nicht möglich. Für den nördlichen/nordwestlichen Bereich besteht nur noch ein mischgebietstypisches Emissionspotenzial. Insofern ist unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der Lage zu den umliegend vorhandenen Wohnnutzungen im Außenbereich aus Gründen des Immissionsschutzes insbesondere eine Abstufung des Störgrads in nördliche/nordwestliche Richtung vorzunehmen. In nordöstliche Richtung sowie im zentralen Planbereich können bereits höhere Kontingente ausgeschöpft werden; die Teilflächen mit den höchsten Kontingenten schließen daran in Richtung der Autobahn im Osten sowie in Richtung Süden an.

Rechtliche Grundlage für eine Lärmkontingentierung mittels der Ausweisung von IFSP war bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (in Kraft seit 30.10.2025) eine Gliederung gemäß § 1 Absatz 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Infolge obergerichtlicher und höchstrichterlicher Rechtsprechungen in den letzten Jahren zu Anforderungen, die an eine Gebietsgliederung gemäß BauNVO zu stellen sind, war die Anwendung der Lärmkontingentierung in der Praxis zunehmend mit Rechtsunsicherheiten verbunden. Das Instrument der Lärmkontingentierung als Möglichkeit zur planerischen Lärmkonfliktbewältigung ist in diesem Kontext aber nie in Frage gestellt worden. Danach sind Betriebe und Anlagen zulässig, wenn deren gesamte Schallemission, ggf. nach Einbeziehung flexibel zu ergreifender Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände, das jeweils zulässige Ge-

[2] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur östlichen Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes OWL auf der Basis des Planungsstandes 01/2024, AKUS GmbH, 11.04.2024, Bielefeld inkl. einer Ergänzung vom 28.05.2024.

räuschkontingent für das einzelne Grundstück nicht überschreitet. Mit der genannten Gesetzesnovelle ist nunmehr unter anderem in § 9 Absatz 1 Nr. 23a) BauGB eine neue Rechtsgrundlage für die Lärmkontingentierung außerhalb der Systematik der BauNVO geschaffen worden. Dies entbindet jedoch (weiterhin) nicht davon, dass entsprechende Kontingente in ihrer Größenordnung grundlegend geeignet sein müssen, die Zweckbestimmung eines Baugebiets zu wahren.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt hat die grundlegenden Möglichkeiten für die Gliederung der Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung der gegebenen rechtlichen und örtlichen Rahmenbedingungen und unter Einbeziehung der gutachterlichen Ergebnisse vorgeprüft. Für die vorliegende Gebietsentwicklung lassen sich (auch mit Blick auf die Ziele des Regionalplans für die bestimmungsgemäße Nutzung der festgelegten interkommunalen GIB-Standorte, hier vor allem Ziel S 7 – siehe Kapitel 3.a) folgende Schlussfolgerungen ableiten:

- **GI gemäß § 9 BauNVO:**
  Industriegebiete dienen der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer Störwirkungen unzulässig sind (= erheblich belästigende Betriebe). Auch unter Berücksichtigung der neuen Möglichkeiten einer Schallkontingentierung auf Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 23a BauGB bedarf es zur Wahrung des Gebietscharakters bei der Festsetzung eines GI mindestens einer (Teil-)Fläche, auf der sich ein entsprechender Betrieb mit einem nicht begrenzten Störgrad ansiedeln könnte[3]. Nach den schallgutachterlichen Ergebnissen sind vorliegend aufgrund umliegend einschränkender Streubebauung allerdings keine Voraussetzungen gegeben, eine uneingeschränkte GI-Fläche entwickeln zu können. Von einer GI-Ausweisung muss insofern auch (weiterhin) abgesehen werden.
- **GE gemäß § 8 BauNVO:**
  Grundsätzlich bieten die Flächen im Plangebiet unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Ergebnisse sehr gute Möglichkeiten zur Unterbringung einer Vielzahl nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO. Eine ergänzende Kontingentierung mittels sog. „immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel“ (IFSP) wird aber als sinnvoll bewertet, da nach den gutachterlichen Ergebnissen der schalltechnisch mögliche Störgrad hinsichtlich des Lärms innerhalb des Plangebiets erheblich variiert. Auch bei den aus schalltechnischer Sicht eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebietsflächen ist die Festsetzung als GEe sinnvoll – hierdurch wird ein größeres Betriebsspektrum zulässig, zumal die Problematik „Lärm“ häufig schon mit begrenztem Mehraufwand bewältigt werden kann (z. B. durch geschickte Anordnung von Hallenbaukörpern als Abschirmung in Richtung betroffener Immissionspunkte).

  Zugleich ist festzustellen, dass sich für die hinsichtlich der Lärmkontingentierung am besten geeigneten Teilflächen aufgrund der vergleichsweise näher liegenden Wohnsiedlung im Bereich Büsumer Straße in Bezug auf sonstige gewerbliche Emissionen in Teilen andere Einschränkungen ergeben als für die restlichen Plangebietsflächen. Hierauf wird im Sinne einer Gebietsgliederung unter Zugrundelegung des Abstandserlasses NRW im Plankonzept reagiert (siehe auch Kapitel 5.1/5.4).

Zusammenfassend wird der Plankonzeption neben einer Nutzungs- und Gebietsgliederung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch eine Lärmkontingentierung im Bebauungsplan mittels Festsetzung sogenannter „immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel“ (IFSP) zugrunde gelegt. Unbenommen von den unterschiedlichen rechtlichen Ausgangslagen können auf dieser Grundlage die Entwicklungsmöglichkeiten analog zu den bereits realisierten Teilbereichen des Industrie- und Gewerbegebiets „Hellfeld“ sinnvoll fortgeführt werden.

[3] BVerwG, Beschluss vom 07.03.2019, Az.: 4 BN 45.18

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet zur angemessenen Weiterentwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets im Bereich Bielefeld-Hellfeld getroffen werden. Die vorliegende Erweiterungsplanung steht im engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit den bereits auf Basis der Bebauungspläne Nr. III/A 14 und Nr. III/A 17 erschlossenen und fast vollständig realisierten Teilbereichen des Interkomm-Standorts „Hellfeld“. Insofern sollen sich die künftigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften – soweit unter Berücksichtigung zwischenzeitlich geänderter Rechtsvorschriften und der lagebedingten örtlichen Rahmenbedingungen (weiterhin) städtebaulich verträglich und sinnvoll – im Wesentlichen an den Regelungen des Bebauungsplans Nr. III/A 14 orientieren, um einen vergleichbaren Entwicklungsrahmen zu ermöglichen.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND GLIEDERUNG DES BAUGEBIETS

Gemäß den Zielen des Regionalplans stellen GIB-Flächen Vorrangflächen für emittierende Nutzungen/Betriebe dar und sollen insbesondere wohnunverträgliche gewerblich-industrielle Betriebe aufnehmen. Hierfür 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. Insofern sowie unter Berücksichtigung der für die vorliegenden Erweiterungsflächen gegebenen Rahmenbedingungen sollen – analog zu den bereits westlich gelegenen Teilbereichen des Gewerbe- und Industriestandorts „Hellfeld“ – möglichst flexibel großflächige Gewerbenutzungen untergebracht werden können, für die an anderer Stelle in den Siedlungsbereichen der beteiligten Kommunen keine ausreichenden Flächen mehr angeboten werden können oder die in bestehenden Gewerbegebieten und Nachbarschaften aus immissionsschutzfachlichen und verkehrlichen Gründen nicht angesiedelt werden können.

Das Plangebiet wird somit in Abhängigkeit von den gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten als **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO** entwickelt. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Regelungen zur Gliederung und Feinsteuerung hinsichtlich zulässiger Störgrade und Nutzungen gemäß BauGB und BauNVO sollen den im Rahmen der städtebaulichen Ziele angestrebten Entwicklungsspielraum gewährleisten. Entsprechend der dargelegten konzeptionellen Gliederung der Entwicklungsflächen werden folgende Teilflächen festgesetzt:

- Die nördlichen **Teilbauflächen GEe1 und GEe2** erfassen jene Bereiche des Plangebiets, die aufgrund der Streubebauung unmittelbar nördlich der Vinner Straße nur in einem eingeschränkten Umfang entwickelt werden können. Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem die Gewerbenutzungen derart begrenzt werden, dass sie nur den Störgrad erreichen, der auch in einem Mischgebiet zulässig ist.
- Für die verbleibenden Flächen bestehen nach den schallgutachterlichen Ergebnissen grundsätzlich gewerbegebietstypische Entwicklungsmöglichkeiten, wenngleich sich die Spielräume hinsichtlich der möglichen Geräuschemissionen auch dort unterscheiden. Um eine aus schalltechnischer Sicht möglichst gute Ausnutzbarkeit unter Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen erreichen zu können, werden diese Teilbauflächen mit unterschiedlichen Geräuschkontingenten § 9 Absatz 1 Nr. 23a BauGB (neu) belegt, die in der **Teilbaufläche GE1**, die im Wesentlichen die zentralen Plangebietsflächen erfasst, etwas niedriger ausfallen als in den **Teilbauflächen GE2/GE3** im Nordosten, Osten und Süden.

  Hinsichtlich der möglichen Lärmkontingente sind die Entwicklungsmöglichkeiten in den Teilbauflächen GE2 und GE3 vergleichbar. Beide Teilflächen unterscheiden sich jedoch in ihrer

Lage bzw. Entfernung zu stärker schutzwürdigen Wohngebieten (siehe Kapitel 5.4). Ausschlaggebend für die Geräuschkontingentierung sind die Schutzansprüche der im Außenbereich zum Plangebiet näher gelegenen Immissionsorte. Zwar sind ganz häufig (aber nicht ausschließlich) betriebsbedingte Geräuschemissionen auch bei Betrieben mit sonstigen gewerbebezogenen Emissionen (Gerüche, Stäube etc.) abstandsmitbestimmend – um hinsichtlich der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten die höheren Schutzansprüche der etwas weiter entfernt liegenden Wohnsiedlung im Bereich Büsumer Straße angemessen steuern zu können, wird daher eine ergänzende Gebietsgliederung gemäß Abstandserlass NRW[4] für sinnvoll gehalten. Gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO wird für den Teilbereich **GE3** eine Beschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen nach Abstandsklassen aufgenommen. Alle weiteren GE-Teilflächen bleiben diesbezüglich uneingeschränkt, so dass im überwiegenden Plangebiet die nach § 8 Absatz 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Absatz 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungsarten vom Grundsatz her verwirklicht werden können.

Weitere Erläuterungen zur immissionsschutzfachlichen Gliederung erfolgen in Kapitel 5.4, hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

Ausschluss von Nutzungen, Feinsteuerung nach BauNVO:

Die für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich sehr gut geeigneten Flächen sollen angesichts des Mangels an Gewerbeflächen sowie der sich für den GIB-Standort aus dem Regionalplan ableitenden Ziele zweckgebunden durch Unternehmen mit entsprechenden Standortanforderungen hinsichtlich Größe, Erschließung, Schallemissionen etc. genutzt werden. Insofern sollen die entwicklungsfähigen Bauflächen im Plangebiet ausdrücklich für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten werden. Die Sicherung der Flächen für zweckgebundene Nutzungen hat hier eindeutig Vorrang vor anderweitigen Nutzungsansprüchen. So könnte der Standort z. B. für Kfz-orientierte Nutzungen mit ggf. überörtlichem Einzugsbereich (z. B. großflächiger Einzelhandel, große Sportanlagen, Vergnügungsstätten) unter anderem aufgrund der sehr guten Anbindung an stark frequentierte Hauptverkehrsachsen attraktiv sein. Derartige konkurrierende 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; sie wären zudem auch nicht mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für regional bedeutsame GIB zu vereinbaren. Ergänzend ist auch darauf zu achten, dass die angestrebte positive Außendarstellung des Gebiets nicht durch einzelne Branchen mit ggf. besonderen, im Regelfall als nachteilig bewerteten Auswirkungen eingeschränkt wird (z. B. Schrottplätze neben Lebensmittel-, Textil- oder Pharmaindustrie). Vor dem Hintergrund der „Angebotsplanung“ werden insofern einige zulässige Nutzungsarten, die nicht den Leitnutzungen des Gewerbes zugehören und dessen Weiterentwicklung durch Flächenverbrauch beeinträchtigen könnten, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Mit Blick auf die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets „Hellfeld“ werden diesbezüglich die im Bebauungsplan Nr. III/A 14 getroffenen Regelungen ganz überwiegend aufgegriffen:

- **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze** besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben im Regelfall vor allem städtebaulich-optisch eine negative Ausstrahlung mit offenen, häufig ungegliederten Lagerflächen, temporären Ablagerungen, Restverwertung etc. Angesichts der oben genannten Planungsziele, hier vor allem aufgrund der angestrebten „positiven“ Außendarstellung (Image) und angemessenen Einbindung des Gewerbegebiets in das Umfeld, werden diese Betriebe daher ausgeschlossen.
- **Tankstellen** werden zum einen aufgrund ihres Flächenbedarfs ausgeschlossen, damit die dringend benötigten Gewerbeflächen ausdrücklich durch produzierende und verarbeitende

[4] Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Abstandserlass - (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659).

Unternehmen und begleitende Firmen entwickelt werden können. Zum anderen kann eine gewisse Attraktivität des Standorts für derartige Kfz-bezogene Nutzungen trotz der nicht unmittelbaren Lage an den im Umfeld verlaufenden stark frequentierten überörtlichen Verkehrstrassen nicht ausgeschlossen werden. Die hiermit verbundenen Verkehre sollen aber ausdrücklich nicht extra in das Gebiet gezogen werden. Im Sinne der Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Betriebstankstellen von diesem Ausschluss nicht betroffen sind, da diese keine Tankstellen im städtebaulichen Sinne als selbständig betriebene Anlagen/Verkaufseinrichtungen für Kfz-Betriebsstoffe darstellen. Betriebstankstellen dienen ausschließlich den jeweils ansässigen Betrieben und sind als Nebenanlage oder Betriebsbestandteil hinsichtlich ihrer Zulässigkeit wie die Hauptanlage zu behandeln.

- **Anlagen für sportliche sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Kinos und 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 Flächennutzung durch Gewerbebetriebe.

  Hinzu kommt, dass das Plangebiet räumlich abgegrenzt und entfernt von den Ortsteilzentren und Wohnsiedlungsbereichen liegt. Gerade derartige Nutzungen sollten jedoch aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in Randlage eines Siedlungsschwerpunkts verknüpft mit den Wohn- und Mischgebieten finden, auch um direkten Besucherverkehr nicht unnötig aus dem Siedlungsraum in das Plangebiet zu ziehen.

  Auch für Vergnügungsstätten und Kinos ist anzumerken, dass Standorte außerhalb der eigentlichen Ortslage städtebaulich und verkehrlich weniger geeignet sind. In Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe soll zudem ein ggf. möglicher Imageverlust (sogenannter „Trading-down-Effekt“) für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort unterbunden werden. Eine Abgrenzung zu Vergnügungsstätten ist teilweise schwierig. Üblicherweise werden hierunter diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.[5] „Planungsrechtliche Hintertüren“ und Unsicherheiten in künftigen Genehmigungsverfahren sollen durch den Ausschluss verhindert werden.

  Bezüglich der Beherbergungsbetriebe ist trotz ihrer Genehmigungsfähigkeit in GE-Gebieten mit Einschränkungen des Schutzanspruchs ergänzend anzumerken, dass langfristig unerwünschte Immissionskonflikte mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen vorbeugend vermieden werden sollen. Als Randaspekt ist darüber hinaus anzumerken, dass am vorliegenden Standort eine entsprechende Nutzung auch aufgrund der zusätzlichen erheblichen Lärmvorbelastung durch die A 2 insbesondere während der Nachtzeit kritisch gesehen wird.

- 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. dem Handel für die Nahversorgung an diesem Pkw-orientierten Standort auch der Verkauf von Konsumgütern an Endverbraucher unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO kritisch gesehen.

[5] Vergnügungsstätten umfassen i. W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel-/Automatenhallen/Spielkasinos/Internetcafés; s. Fickert/Fieseler (2023): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 14. erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart.

Nicht unter diesen generellen Ausschluss fällt nach dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept[6] der Kfz- und Motorradhandel mit ggf. auch flächenintensiveren Ausstellungsflächen (Einzelfallprüfung). Gleiches gilt für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sogenanntes „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 dort hergestellten Waren bzw. mit den dort angebotenen Handwerksleistungen stehen und die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist. Daher sowie um Härtefälle zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmeregelungen. Der Ausnahmevorbehalt 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.

- Die Stadt sieht hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien auch im Zuge von Gewerbegebietsentwicklungen grundsätzlich ein großes Potenzial für die Umsetzung von Solaranlagen (vorrangig bei Dach- und Fassadenflächen). **Freiflächensolaranlagen** werden für den vorliegenden GIB-Standort angesichts der Flächenkonkurrenzen aber kritisch bewertet und zwecks Flächenreservierung für verarbeitende Betriebe ausgeschlossen, da langfristig die primär angestrebte gewerbliche Nutzung durch ggf. nicht rückbaubare Anlagen verhindert werden kann (z. B. aus vertraglichen Gründen). Um im Stadtgebiet für Freiflächensolaranlagen geeignete Standorte außerhalb der Siedlungsflächen sowie der gewerblichen Flächenpotenziale zu lokalisieren und deren Ansiedlung zu steuern, hat die Stadt Bielefeld ein Standortkonzept erarbeitet (siehe „Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Bielefeld“, Drucksachen-Nr. 7814/2020-2025/2). Dieses vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossene Konzept findet Anwendung für Flächen, die der kommunalen Planungshoheit (also keiner Privilegierung nach § 35 BauGB) unterliegen.
- Das in Gewerbegebieten nach § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähige **betriebsgebundene Wohnen** wird vorliegend nicht zugelassen. Zwar ist die Schutzwürdigkeit entsprechender Wohnnutzungen gegenüber den typischerweise zu erwartenden gewerblich bedingten Immissionen gemindert und es besteht eine Verpflichtung zum Selbstschutz, vorliegend ist jedoch über den Gewerbelärm hinaus auch eine erhebliche Vorbelastung des Plangebiets durch den Verkehrslärm der A 2 ermittelt worden. Demnach werden die GE-typischen Werte nachts flächendeckend und tags im südöstlichen Randbereich überschritten, teilweise bewegen sich die Beurteilungspegel auch oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr. Im Sinne der Konfliktvermeidung wird daher der schallgutachterlichen Empfehlung folgend auch betriebsgebundenes Wohnen ausgeschlossen. Hierdurch kann im Sinne des Planungsziels auch späteren Nutzungskonflikten vorgebeugt werden, da angrenzende Betriebe in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit auch bei betrieblichen Veränderungen nicht eingeschränkt werden.
- Im Sinne weitergehender Schutzvorkehrungen werden darüber hinaus gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO **Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung)** sind, ausgeschlossen.

  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 Absatz 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

[6] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fortschreibung 2019, Stadt Bielefeld/Bauamt und Junker + Kruse – Stadtforschung Planung, Bielefeld/Dortmund 2019; Ratsbeschluss 11.07.2019.

werden oder vorkommen. Der Leitfaden „KAS 18“[7] 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 von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um die Siedlungsbereiche von Altenhagen und Milse im Süden und Westen sowie insbesondere die umliegenden wichtigen und stark frequentierten Verkehrswege A 2, L 778 und L 712n. Aufgrund der Lage und der Ausdehnung des Plangebiets 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 Betrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinnes des § 3 Absatz 5a BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

In der Gesamtschau eröffnet der ermöglichte Nutzungskatalog im Sinne der Angebotsplanung einen angemessenen Spielraum für gewerbliche Nutzungen und berücksichtigt sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Landes- und Regionalplanung sowie von Stadt und interkomm GmbH als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets zum bisherigen interkommunalen Gewerbe-/Industriestandort „Hellfeld“.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach der aktualisierten Fassung der BauNVO (Juni 2021) werden im Rahmen des § 17 BauNVO unter anderen keine Obergrenzen mehr für **Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ)**, sondern nur noch Orientierungswerte für diese Obergrenzen vorgegeben. Die vorliegend festgesetzten Maße zu GRZ und GFZ orientieren sich mit 0,8 und 2,4 weiterhin an den früheren Obergrenzen, nun Orientierungswerten der BauNVO für GE-Gebiete, um analog zu den Regelungen der Bebauungspläne Nr. III/A 14 und Nr. III/A 17 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 auch vor dem Hintergrund eines möglichst schonenden Flächenverbrauchs im Rahmen der Umsetzung eine gute Ausnutzbarkeit in der Höhenentwicklung gewährleistet werden. Gleichwohl müssen die topographischen Verhältnisse mit einem insgesamt sehr deutlichen, aber auch differenzierten Gefälle von Osten in Richtung Nordwesten, Westen und Südwesten berücksichtigt werden. Daher sind bereits parallel zur vorliegenden Bauleitplanung die Vorplanungen für die Erschließungs- und Entwässerungsplanung (plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, Dezember 2025) konkretisiert worden. Danach sind im Zuge der späteren Umsetzung Bodenveränderungen notwendig, so dass die

[7] 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.

künftige Höhenlage der Straßengradiente in westliche Richtung deutlich abfallen wird. Vergleichbares gilt auch für die hiervon abzweigenden Stichstraßen – dort werden die künftigen Straßenhöhen in südliche Richtung zunächst noch leicht ansteigen und anschließend jeweils deutlich abfallen. Nach dem bisherigen Stand der Erschließungsplanungen werden sich die Ausbauhöhen im Bereich der geplanten Haupterschließungsachse und weiterführend auf dem ersten Drittel der östlichen Stichstraße in etwa bei 114,5 m – 118 m über NHN bewegen und von dort bis auf rund 116,5 m über NHN bis zum Wendehammer abfallen; für die westliche Stichstraße werden für den nördlichen Abschnitt Ausbauhöhen von ca. 115 m – knapp 117 m über NHN geplant, die im südlichen Abschnitt bis zur Wendeanlage auf ca. 114,5 m abfallen. Um insofern die Obergrenzen der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt festzulegen, erfolgt unter Zugrundelegung des Höhenkonzepts für die Erschließungs- und Entwässerungsplanung eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016). Durch die Bezugnahme auf Höhen in Meter über NHN kann die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen und von unterschiedlichen Geschoss- oder Hallenhöhen im Gewerbebau festgelegt werden.

Die Höhenvorgaben greifen die bereits im benachbarten Gebiet „Hellfeld“ in Abhängigkeit von der Lage zu angrenzenden Nutzungen und im Übergang zur freien Landschaft aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen vorbereitete Höhenstaffelung vom Grundsatz her auf und setzen diese im vorliegenden Erweiterungsbereich entsprechend fort. Eine Abstufung erfolgt daher insbesondere in Richtung der Bebauung entlang der Vinner Straße im Norden sowie in Richtung Süden zum anschließenden Freiraum. Dabei werden die maximal zulässigen Gesamthöhen je nach Lage der Teilflächen bzw. sofern erforderlich auch innerhalb einer Teilfläche differenziert festgelegt.

Zur Unterstützung einer möglichst flächensparenden Umsetzung wird auch hier ein möglichst sinnvoller und flexibel nutzbarer Spielraum für die unterschiedlichen gewerblichen Entwicklungen in einem gegenüber dem Umfeld vertretbaren Rahmen angestrebt. Die festgesetzten Höhen erlauben flächensparend im Mittel auf den beidseits der Haupterschließungsachse angrenzenden Teilflächen Anlagenhöhen zwischen rund 18 m – 20/21 m (je nach Gelände bzw. neuer Betriebsfläche). In Richtung Nordosten und Süden erfolgt eine jeweils Abstufung auf Höhen von im Mittel 15 m –18 m. Im nördlichen Randbereich werden die zulässigen Gebäudehöhen auf ca. 13/14 m abgestuft. Angesichts der Lage zum Plangebiet ist dort im gebotenen Rahmen Rücksicht auf die gegenüberliegenden 1½-geschossigen Wohngebäude nördlich der Vinner Straße zu nehmen, die ca. 22/23 m Abstand zur nördlichen Plangebietsgrenze aufweisen. Dies kann durch die gestaffelte Höhenentwicklung in Kombination mit der vorgelagerten 10 m breiten Anpflanzungsfläche für eine Landschaftshecke erreicht werden. Unter Bezugnahme auf die Straßenhöhe der Vinner Straße kann so bei vollständiger Ausnutzung der im GEe2 jeweils festgesetzten Maximalhöhen in Relation zur Entfernung mindestens der 2,3-fache Abstand eingehalten werden. Eine ähnliche Situation besteht z. B. für das im GEe1 liegende Wohnhaus mit Blick auf die dort südlich im Plangebiet Nr. III/A 14 umgesetzten Gewerbehalle. Insgesamt werden die festgesetzten Höhen auch darüber hinaus aufgrund der Lage im Bereich überörtlicher Verkehrstrassen sowie aufgrund umfangreicher Eingrünungen entlang der Plangebietsgrenzen für vertretbar gehalten. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen, berücksichtigt, um im Einzelfall gebotene innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.

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 Absatz 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. Die geplanten Erschließungsstichstraßen sind in Abhängigkeit von den erforderlichen Anschlüssen so gewählt, dass unterschiedliche Bautiefen

angeboten werden können. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. Städtebauliche Konflikte entstehen durch diese planerische Zurückhaltung nicht. Von den überbaubaren Flächen ausgenommen werden müssen jedoch die Bereiche, die im Zuge der künftigen Gebietsentwässerung für Kanaltrassen und Notwasserwege freizuhalten sind (siehe Kapitel 5.6, 6.4). Aufgegriffen werden darüber hinaus die im Bebauungsplan Nr. III/A 14 berücksichtigten Mindestabstände der Baugrenzen zu den zur Gebietseingrünung festgesetzten Pflanzflächen (2 m bzw. 3 m) bzw. zu den Planstraßen (5 m). Berücksichtigt wird darüber hinaus die im Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geregelte Anbauverbotszone entlang der Autobahn – im Südosten des Plangebiets wird aufgrund dessen ein Mindestabstand der überbaubaren Flächen von 40 m gemessen vom Fahrbahnrand der A 2 eingehalten. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird zudem auf die weitergehenden Regelungen des § 9 FStrG, nach denen bis zu einem Abstand von 100 m Hochbauten, Aufschüttungen/Abgrabungen größeren Umfangs sowie Anlagen der Außenwerbung der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamts bedürfen. Eine Baugenehmigungsfreiheit gemäß BauO NRW entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Die für das vorliegende Plangebiet vorgesehene **verkehrliche Anbindung** über die den Standort „Hellfeld“ insgesamt erschließenden Straßen Remusweg und 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 Straßen Remusweg und Hellfeld sowie mit Blick auf die im Norden festgesetzte Anpflanzungsfläche wird das **Zu-/Abfahrverbot** entlang der Vinner Straße analog aus dem Plangebiet Nr. III/A 14 heraus östlich der Straße Kreuzbusch fortgeführt.

Die **innere Erschließung** erfolgt, wie in Kapitel 4.2 dargelegt, über zwei Stichstraßen, die von der fortgeführten Erschließungsstraße jeweils nach Süden abzweigen und über entsprechend dimensionierte Wendeanlagen verfügen. Die mit dem Fachamt vorabgestimmte Straßenbreite von 10,25 m berücksichtigt die notwendigen Flächen für die Fahrbahn und jeweils einseitig begleitende, 2,5 m breite Gehwege. Auf zusätzliche Aufstellmöglichkeiten für Lkw im Straßenseitenraum wird innerhalb des Plangebiets bewusst verzichtet. Diesbezüglich haben zum einen die Erfahrungen aus den bereits umgesetzten Teilabschnitten im Bereich Hellfeld gezeigt, dass ein entsprechender Bedarf nicht vorhanden ist. Zum anderen soll insbesondere mit Blick auf die Nähe zur Autobahnanschlussstelle kein Anreiz für das Abstellen gebietsfremder Lkw geschaffen werden. Im Bebauungsplan werden die insgesamt benötigten Verkehrsflächen entsprechend festgesetzt. Weitergehende Details der Erschließungsplanung sind Gegenstand der späteren Ausbauplanung und werden nicht in den Festsetzungen verankert. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden aber einzelne Elemente daraus als unverbindliche Darstellungen in den Bebauungsplan übernommen.

Ausreichende private **Stellplätze** sind nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken erforderlich. Um diese ggf. flächensparend im Gebiet in einem Parkhaus bündeln zu können, hat die interkomm GmbH frühzeitig im Verfahren Gespräche bezüglich der grundsätzlichen Umsetzbarkeit geführt. Unbenommen von der noch nicht abschätzbaren Größenordnung hat sich gezeigt, dass in der gegebenen Lage der wirtschaftliche Betrieb eines Parkhauses nicht gesehen wird.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit und Durchlässigkeit des Gebiets für **Fußgänger und Radfahrer** sowie des einbezogenen **Wirtschaftswegs** wird ebenfalls auf Kapitel 4.2 verwiesen.

Die **ÖPNV-Erschließung** des Plangebiets erfolgt tagsüber überwiegend durch die über die Vinner Straße verkehrende Buslinie 33. Ergänzend verkehren dort auch einige schulbezogene Fahrten morgens und nachmittags (Buslinie 52). Die nächstgelegene Haltestelle „Horst“ befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet in Höhe des Abzweigs Vinner Straße/Grenzweg. Mit der Buslinie 33 sind werktags im 30-Minuten-Takt sowie sonn-/feiertags stündlich Verbindungen in Richtung Sieker über das Ortszentrum Heepen sowie die Umsteigemöglichkeiten zur Haltestelle der Stadtbahnlinie 2 in Milse gegeben. Die Endhaltestelle „Altenhagen“ der Stadtbahnlinie 2 liegt ca. 2 km vom Plangebiet entfernt. Von Altenhagen bzw. Milse verkehrt die Stadtbahn werktags im 10-Minuten-Takt sowie sonn-/feiertags im 15-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und weiter in Richtung Sieker. In den Nächten von Freitag auf Samstag und vor Sonn- und Feiertagen kann das Gebiet über die ca. 1 km entfernt liegende Haltestelle „Starke“ mit dem Nachtbus (N4) erreicht werden. Insgesamt sind somit grundlegende Voraussetzungen gegeben, das künftige Gewerbegebiet mit Mitteln des ÖPNV zu erreichen. Stadt und interkomm GmbH stehen darüber hinaus mit dem zuständigen Träger der Nahverkehrsversorgung hinsichtlich ggf. möglicher Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV-Anschlusses im Austausch, die bei einer vollständigen Umsetzung des Gewerbestandorts in Frage kommen könnten.

Verkehrsuntersuchung

Im Zuge der Planverfahren für die Bebauungspläne Nr. III/A 14 und III/A 17 wurden die verkehrlichen Rahmenbedingungen gutachterlich geprüft und das Straßensystem hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit durch zusätzlichen gewerblichen Verkehr bewertet. Das Gutachterbüro hatte im Ergebnis jeweils die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes vom Grundsatz her rechnerisch nachgewiesen. Nachdem die Gewerbeflächen dort mittlerweile ganz überwiegend umgesetzt worden sind, ist zur Überprüfung der gutachterlichen Ergebnisse im Rahmen eines vereinbarten Monitorings eine Verkehrszählung im Herbst 2022 erfolgt. Diese Ergebnisse haben die für das Gebiet ermittelten Verkehrsmengen vom Grundsatz her bestätigt.

Im Zuge der nunmehr angestrebten östlichen Erweiterung des Gewerbegebiets ist eine entsprechende Fortschreibung dieser Verkehrsuntersuchungen[8] erfolgt. In diesem Rahmen hat das eingebundene Gutachterbüro eine erneute Verkehrszählung im März 2024 durchgeführt und festgestellt, dass die zuletzt im Zuge der westlichen Gebietserweiterung (B-Plan III/A 17) prognostizierten Verkehrsmengen heute zu ca. 70 % erreicht werden. Unter Beibehaltung der angewendeten Methodik im Rahmen der vorliegenden östlichen Gebietserweiterung kann laut Gutachten insofern davon ausgegangen werden, dass die künftigen Verkehrsmengen wahrscheinlich eher überschätzt werden und die Ergebnisse damit „auf der sicheren Seite“ liegen. Die grundlegenden Aussagen für das vorliegende Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das planinduzierte Verkehrsaufkommen wird mit ca. 1.830 Kfz/24 h im Ziel- und Quellverkehr, davon 230 Lkw-Fahrten prognostiziert; dabei fahren die Verkehre am Knotenpunkt Hellfeld/Vinner Straße analog zur Bestandssituation zu ca. 2/3 in Richtung Westen/Altenhagener Straße und zu ca. 1/3 in Richtung Osten.
- Die Leistungsfähigkeit des Knotens Vinner Straße/Altenhagener Straße ist grundsätzlich gegeben, allerdings wird das Linksabbiegen aus der Vinner Straße heraus auf die Altenhagener Straße kritisch gesehen – in den Spitzenstunden ist dort eine Überlastung zu erwarten. Empfohlen wird daher das Linksabbiegen aus der Vinner Straße zu untersagen und die Verkehre in südliche Richtung über den ca. 250 m nördlich vorhandenen Kreisverkehr

[8] Verkehrliche Stellungnahme zur Erweiterung des Gewerbegebietes Hellfeld in Bielefeld Altenhagen, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Juni 2024, Aachen.

auf der Altenhagener Straße zu führen – die für diesen Kreisverkehr prognostizierten Mehrverkehre von ca. 100 Kfz werden als unkritisch bewertet.

Nach Prüfung durch das zuständige städtische Fachamt werden die gutachterlichen Berechnungen und Ergebnisse als nachvollziehbar und plausibel bewertet und der vorliegenden Planung zugrunde gelegt. Die grundlegenden Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erschließung der östlichen Erweiterungsflächen liegen insofern vor. Verkehrliche Aspekte, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen könnten, werden mit Blick auf die vorgelegten Ergebnisse nicht gesehen. Die vom Gutachterbüro empfohlenen verkehrslenkenden Maßnahmen für den Knoten Vinner Straße/Altenhagener Straße können im Rahmen der Bauleitplanung selbst nicht aufgegriffen werden. Da bei Fertigstellung des Lückenschlusses der L 712n eine Entlastung der Altenhagener Straße im Bereich des Knotenpunkts Vinner Straße erwartet wird, ist die Situation künftig ggf. neu zu bewerten. Die interkomm GmbH wird die Verkehrsentwicklungen am Standort Hellfeld in Abhängigkeit des Entwicklungsfortschritts auch weiterhin überprüfen (Monitoring), darüber hinaus besteht auch ein enger Austausch mit den angesiedelten Firmen, so dass Hinweise zu möglichen Problemen im Verkehrsablauf zeitnah aufgegriffen werden können. Abstimmungen mit dem zuständigen Fachamt über konkret umzusetzende verkehrslenkende Maßnahmen können somit – wie bislang auch – sachgerecht im Zuge der Gebietsentwicklung erfolgen.

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

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

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

Im Zusammenhang mit einer gewerblichen Entwicklung können durch Betriebsprozesse auf dem Gelände einschließlich der Zu- und Abfahrtverkehre insbesondere Lärm, aber auch Gerüche, Staub und Erschütterungen Bedeutung erlangen. Mit der GIB-Ausweisung im Regionalplan OWL und der hiermit verbundenen Zielvorgabe, bei Gebietsentwicklungen stärker emittierende Nutzungen in diese Vorranggebiete zu lenken, wird die grundlegende Standorteignung für derartige Nutzungen bereits bestätigt. Entsprechende Detailprüfungen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes hinsichtlich möglicher Immissionskonflikte sind jedoch der Bauleitplanung vorbehalten. Hierbei sind bestehende Vorbelastungen im Plangebiet und im Umfeld ebenso wie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld zu betrachten.

Die planerischen Fragen und die zulässigen Immissionsbelastungen sind im Planverfahren sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Als Abwägungsgrundlage dienen hierfür unter anderem gutachterliche Untersuchungen.

Ausgangslage und Rahmenbedingungen – Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld

Das Plangebiet wird bereits durch die gewerblich-industriellen Nutzungen des GewerbeParks OWL und ggf. die weiteren umliegenden Gewerbegebiete in den Stadtgebieten Herford, Bad Salzuflen und Bielefeld vorbelastet. Diese Vorbelastungen sind im Zuge der vorliegenden Gewerbegebietserweiterung zu berücksichtigen, um die Verträglichkeit der neu geplanten gewerblichen Nutzungen mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet selbst und im weiteren Umfeld zu gewährleisten. Hierbei sind die Vorbelastungen z. B. schutzwürdiger Wohnnutzungen durch bestehende Gewerbenutzungen und Auswirkungen durch die vorgesehene Neuplanung entsprechend zu addieren (hier: Gesamtbetrachtung Gewerbelärm am Immissionsort). Im Sinne der Angebotsplanung sind dabei die Nutzungen bzw. deren Emissionen relevant, die planungsrechtlich allgemein durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Auf Bielefelder Stadtgebiet westlich des vorliegenden Bebauungsplans werden die Flächen südlich der Vinner Straße gewerblich-industriell genutzt (siehe auch Kapitel 3.d). Grundlage für die Ansiedlung der dort ansässigen Betriebe sind der Bebauungsplan Nr. III/A 14 mit gegliederten GI- und GE-Teilflächen basierend auf einer Lärmkontingentierung durch IFSP sowie einschränkenden Regelungen nach dem Abstandserlass NRW hinsichtlich der weiteren gewerblich-industriellen Emissionen sowie der Bebauungsplan Nr. III/A 17 mit einem festgesetzten GE eingeschränkt durch Regelungen nach dem Abstandserlass. Die Flächen sind weitgehend umgesetzt.

  Darüber hinaus befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen im Außenbereich nördlich der Vinner Straße (landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinemast und Metallbaubetrieb) sowie im Bereich Hellfeld/Kreuzbusch (Werbeanlagenhersteller).
- Nördlich der Ostwestfalenstraße (Stadtgebiete von Herford und Bad Salzuflen) liegen weitere Teilflächen des GewerbeParks OWL. Ausgehend von der Elverdisser Straße (L 778) im Westen wurde dafür zunächst der Bebauungsplan Nr. 6.61 „Auf der Helle“ aufgestellt mit festgesetzten GE-Flächen zwischen Ostwestfalenstraße und Röntgenstraße sowie einem nördlich daran anschließenden GI. An dieses Gebiet östlich anschließend bis zur A 2 wurden die industriell-gewerblich genutzten Bereiche auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 6.62 „Auf der Helle II“ der Stadt Herford sowie Nr. 0721 „Gewerbegebiet Vinnerholz“ der Stadt Bad Salzuflen umgesetzt. Beide Bebauungspläne sehen die Entwicklung von (eingeschränkten) GI- und GE-Flächen basierend auf einer Lärmkontingentierung vor. Die Gebiete sind vollständig realisiert.
- Östlich der A 2 liegt im Stadtgebiet Bad Salzuflen ein weiteres Gebiet mit festgesetzten GE- und GI-Flächen (Bebauungsplan Nr. 0713 „Gewerbegebiet Hasselbruch/Maikamp“). Die Gebietsgliederung dort basiert auf dem Abstandserlass NRW derart, dass in Richtung Autobahn nur Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig sind und von dort der Emissionsgrad in östliche Richtung bis zur Abstandsklasse IV zunimmt. Auch dieses Gebiet ist weitgehend umgesetzt worden, trägt aber nach Einschätzung des zur Betrachtung des Gewerbelärms eingebundenen Gutachterbüros nicht zu einer Vorbelastung des vorliegenden Plangebiets bei.

Darüber hinaus weist das Plangebiet eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm der umliegenden überörtlichen Verkehrstrassen auf – hier insbesondere durch die Autobahn A 2 im Osten sowie die Ostwestfalenstraße (L 712n) im Norden. Im Umfeld der genannten Straßen liegt eine entsprechende Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm vor: gemäß Abfrage der Daten zum Umgebungslärm in NRW/Lärmkartierung 2017 (Stufe 3) ist das Plangebiet ganz überwie-

gend mit Schallpegeln von im Wesentlichen > 60–≤ 65 dB(A) bzw. in den östlichen Randbereichen mit > 65–≤ 70 dB(A) vorbelastet (24 h-Pegel); die Nachpegel liegen im Wesentlichen bei > 55–≤ 60 dB(A) bzw. in den östlichen Randbereichen bei > 60–≤ 65 dB(A).[9]

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich zudem eine (ehemalige) Hofstelle und Streubebauungen mit Wohnnutzung im Außenbereich. Die auf den wesentlichen Plangebietsflächen östlich der Straße Kreuzbusch ursprünglich vorhandenen Wohngebäude sind zwischenzeitlich abgerissen worden. Es verbleibt im Nordwesten des Plangebiets, westlich des Kreuzbuschs ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in Privatbesitz, das die interkomm GmbH im Zuge der GewerbePark-Entwicklung bislang nicht erwerben konnte. Eine Einbeziehung dieses Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher im Vorfeld der Planung intensiv erörtert worden. Im Ergebnis hat sich die Stadt für eine entsprechende Einbeziehung entschieden, um das künftige Schutzniveau für dieses Wohnhaus auch mit Blick auf die künftige rechtliche Einordnung eindeutig zu definieren und ankommende gewerbliche Emissionen unter Berücksichtigung der privaten Belange steuern zu können (siehe auch Kapitel 4.2).

Als wesentliche Immissionsorte im nahen Umfeld des Plangebiets sind zunächst die Wohngebäude nördlich der Vinner Straße, die im Nordosten angrenzende Hofstelle mit Wohnnutzungen sowie weitere einzelne Wohnhäuser östlich, südlich und südwestlich des Plangebiets zu nennen. Im weiteren Umfeld befinden sich darüber hinaus wohngeprägte Siedlungsbereiche. Hierbei ist im Zuge der vorliegenden Planung die südlich/südwestlich mit ca. 350–400 m Abstand zum Plangebiet liegende Wohnsiedlung im Bereich Büsumer Straße zu berücksichtigen. Dieser Siedlungsbereich ist gemäß den Regelungen der Innenbereichssatzung Nr. 6 Kafkastraße / Büsumer Straße als allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Zu weiteren allgemeinen Wohngebieten (Bebauungsplan Nr. III/ A 1 südwestlich im Bereich Hellfeld/Kafkastraße, Bebauungsplan Nr. III/A 12 und Innenbereichssatzung Nr. 5 „Römerstraße / Milser Feld“) weist das vorliegende Plangebiet mit ca. 700–800 m bereits hinreichend große Abstände auf.

Zudem sind hinsichtlich möglicher Verkehrslärmauswirkungen unter Berücksichtigung der Erschließung des Standorts mit Anschluss an die Altenhagener Straße im Umfeld des Kreuzungsbereichs mit der Landesstraße L 778 vorhandene Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit zu betrachten. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um im Außenbereich liegende (Wohn-)Nutzungen, denen im Regelfall ein Schutzanspruch analog zu Mischgebieten zukommt. Darüber hinaus könnten ggf. auch zwei Wohngebäude im Bereich Milser Straße / Strunkheider Weg (siehe oben) betroffen sein.

a) Gewerbelärm – Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf den zu erwartenden Gewerbelärm verfolgt die Stadt das Ziel, einerseits ein flexibles Flächenangebot für stärker emittierende Betriebe zu schaffen und andererseits den sachgerechten Immissionsschutz für die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung zuverlässig und praktikabel umsetzbar zu sichern.

Durch den Gesetzgeber sind bisher keine abschließenden Obergrenzen für Lärmimmissionen definiert worden, die in einem Baugebiet oder im Außenbereich gemäß § 35 BauGB hinzunehmen sind. Im BauGB ist vielmehr lediglich gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** zu berücksichtigen sind, ohne dass normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse bisher definiert worden sind. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können in diesem Zusammenhang für die städtebauliche Beurteilung des Lärms lärmtechnische Regelwerke als Orientierungshilfe herangezogen werden, wobei die jeweils gebietsbezogenen Werte in den Regelwerken für die einzelnen Lärmarten

[9] siehe Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW: NRW Umweltdaten vor Ort unter https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de, abgerufen am 08.07.2024.

zum Teil unterschiedlich definiert werden. Bei der Festlegung der „Zielwerte“ für einzelne Gebietstypen kann im Allgemeinen auf die rechtlich nicht bindenden **idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005** (Schallschutz im Städtebau) zurückgegriffen werden. Ebenfalls als Beurteilungsrahmen für den Gewerbelärm ist in der Rechtsprechung allgemein der Rückgriff auf die **Immissionsrichtwerte (IRW) der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm)** anerkannt. Im Rahmen von (späteren) Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die Vorgaben der TA Lärm bindend. Die IRW beziffern das Maß der gewerblichen Geräuschimmissionen, die – je nach Gebietsart – an den betrachteten Immissionsorten zulässig sind. Dabei entsprechen die IRW der TA Lärm zahlenmäßig im Wesentlichen den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm. Für das Messverfahren der TA Lärm ist der zu betrachtende Immissionsort als ein Punkt in 0,5 m Entfernung vor dem der Schallquelle nächstgelegenen geöffneten Fenster eines dem dauerhaften Aufenthalt dienenden Raums definiert.

Den IRW der TA Lärm kommt somit faktisch ein hohes Maß an Verbindlichkeit zu. Eine Außerachtlassung der diesbezüglichen Vorgaben der TA Lärm kann insofern im ungünstigen Fall dazu führen, dass ein Bebauungsplan nicht vollzogen werden kann. Aus diesem Grund wird bei einer Kontingentierung von gewerblichen Schallemissionen auf die IRW der TA Lärm direkt Bezug genommen. Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass an den in der Umgebung der betrachteten Geräuschquelle gelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen die IRW, wie sie in der TA Lärm für die jeweilige Gebietsart bzw. im übertragenen Maßstab für Wohnnutzungen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB verankert sind, eingehalten werden sollen. Vorausgesetzt wird im Übrigen, dass die Betriebe den fortschrittlichsten Stand der Lärmminderungstechnik einhalten.

Sofern nicht Immissionsschutz durch pauschale Abstände oder Lärmschutzmaßnahmen wie Wallanlagen und zwingende Gebäudestellungen erreicht werden soll (unflexibel), ist eine verlässliche Definition des Schall-Emissionspotenzials städtebaurechtlich nur durch eine flächenbezogene Lärmkontingentierung im Bebauungsplan möglich, die auf Grundlage der Neufassung des § 9 Absatz 1 Nr. 23a BauGB getroffen werden kann. Maßgebliche Kriterien für die Wahl des Gliederungsinstruments sind die angestrebte Flexibilität zugunsten der gewerblichen Nutzungen, die sicher einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm.

Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt Bielefeld dafür, die Gewerbelärmentwicklung im Plangebiet analog zum westlich angrenzenden Plangebiet über das Instrument immissionswirksamer **flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP)** zu steuern. Dies bedeutet, dass einzelnen Teilflächen Emissionspegel in dB(A)/m² jeweils für die Tagzeit (6–22 Uhr) und für die Nachtzeit (22–6 Uhr) zugewiesen werden, und zwar derart, dass die Gesamtsumme der danach aus dem Plangebiet möglichen (zulässigen) Immissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets nicht überschreitet. Durch diese „Rückrechnung“ vom Immissionsort auf den Lärm, der vom Plangebiet ausgehen darf, wird sichergestellt, dass keine unzumutbaren Lärmbelastungen vom Plangebiet ausgehen, auch wenn im vorliegenden angebotsorientierten Bebauungsplan selbst nicht festgelegt werden kann, welche Betriebe sich wo genau ansiedeln können. Veränderungen des konkreten Betriebsgeschehens oder spätere Neuansiedlungen nach Umsetzung der Planung bleiben in diesem Rahmen zulässig und erfordern keine Umplanung.

Zugleich ermöglichen die IFSP die Zuteilung von „Lärmrechten“ innerhalb des Gebiets. Jedem künftigen Betriebsgrundstück wird „sein“ Emissionspegel reserviert, der ggf. auch künftige Erweiterungsspielräume gegen ein „Windhundrennen“ der Betriebe im Plangebiet sichert. Durch die Festsetzung solcher Geräuschkontingente anstelle von bestimmten (unflexiblen) technischen Maßnahmen zum Lärmschutz wird sichergestellt, dass die Schutzziele der Stadt er-

reicht werden können, ohne dass detaillierte Regelungen hinsichtlich der künftigen Ansiedlungen und technischen Entwicklung der Betriebe und Anlagen durch die Kommune „vorhergesehen“ und entsprechend festgeschrieben werden müssen. Vielmehr haben die Betreiber der Anlagen es in der Hand, durch „maßgeschneiderte“ betriebliche Maßnahmen, z. B. mit abschirmenden Baukörperanordnungen, die geforderten Schallschutzziele in einer Art und Weise zu erreichen, die mit den gegebenen produktionstechnischen Anforderungen am besten vereinbar ist.

Zur Beurteilung der Gewerbelärmsituation und zur Bemessung der IFSP liegt das schalltechnische Gutachten des Büros AKUS GmbH[10] vor. Das Gutachterbüro hat bei seinen Ermittlungen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung einen flächenhaften Ansatz basierend auf den jeweiligen Regelungen in den betreffenden Bebauungsplänen bzw. auf Grundlage der entwickelten Strukturen vor Ort und der für die jeweiligen Gebiete erstellten Schallgutachten gewählt, um die Vorbelastungen durch den Gewerbelärm zu ermitteln. Dieser Ansatz ist angesichts der hinsichtlich des Instruments der Kontingentierung zuletzt verschärften Rechtsprechung (siehe Kapitel 4.2) im Vorfeld der Planung intensiv erörtert worden. Sollte einer der auf einer Kontingentierung beruhenden Bebauungspläne ggf. unwirksam sein/werden, würde das betreffende Gebiet stattdessen als Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen sein – diese Flächen sind insgesamt umgesetzt, wesentliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nicht mehr. Zudem geht die Stadt unter Berücksichtigung der angesiedelten Unternehmen nicht davon aus, dass alle Betriebe gleichzeitig das jeweils maximal zulässige Lärmkontingent ausschöpfen. Auch lässt die Genehmigungslage nicht darauf schließen, dass alle ansässigen Betriebe die jeweils in den betreffenden Bebauungsplänen festgesetzten maximal möglichen Lärmkontingente benötigen. Insofern geht die Stadt mit Blick auf die in das Schallgutachten eingeflossenen Maximalwerte davon aus, dass die gewählten Eingangsdaten unabhängig von der Wirksamkeit der auf einer Lärmkontingentierung beruhenden Bebauungspläne auf der „sicheren Seite“ liegen und damit angemessen und belastbar sind, um die Vorbelastungen im Plangebiet im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung zu ermitteln.

Die Ermittlung der sich aus den IFSP ergebenden Lärmkontingente an den Nachbarwohnhäusern erfolgt gemäß Schallgutachten mit folgenden Grundannahmen, die im Vollzug jeweils zu beachten sind und die daher auch bei der Festsetzung der IFSP im Bebauungsplan als Hinweis mit aufgenommen worden sind:

- Höhe h der Flächenschallquellen über Grund = 1,5 m
- innerhalb des Plangebiets keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen)
- außerhalb des Plangebiets Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes
- Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ zur Ermittlung der Immissionskontingente, Ausgabe Oktober 1999; dabei ist für den Bodenfaktor G „Mischboden“ mit G = 0,5 anzunehmen

Als Immissionsorte werden in der schalltechnischen Untersuchung die im nördlichen, östlichen und südlichen Umfeld des Plangebiets liegenden Wohngebäude (Streubebauung) mit berücksichtigt. Aufgrund ihrer Außenbereichslage genießen diese den Schutzstandard von 60/45 dB(A) tags/nachts analog zu Mischgebieten, in denen Wohnen ohne immissionsschutzbezogene Einschränkungen möglich ist. Dort jeweils benachbarte bzw. weiter entfernt vom Plangebiet liegende Immissionsorte verzeichnen aufgrund der Lage und der größeren Abstände geringere Lärmimmissionen als die ausgewählten Immissionsorte und werden daher nicht

[10] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur östlichen Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes OWL auf der Basis des Planungsstandes 01/2024, AKUS GmbH, 11.04.2024 inkl. einer Ergänzung vom 28.05.2024.

in der schalltechnischen Untersuchung berechnet. Hinsichtlich des Gewerbelärms schutzbedürftige Baugebiete liegen nicht im direkten Einwirkungsbereich der Planung.



Übersicht Immissionsorte Gewerbelärm
Schalltechnisches Gutachten zum Gewerbelärm, Akus GmbH, 11.04.2024 (Auszug Anlage 2, ohne Maßstab)

Auf Grundlage der städtebaulichen und schalltechnischen Rahmenbedingungen wird unter Berücksichtigung der schallgutachterlichen Ergebnisse für das Gewerbegebiet folgende Lärmkontingentierung angestrebt. Grundgedanke ist, wie bereits in den Kapiteln 4.2 und 5.1 dargelegt, die Anordnung der „lauteren“ GE-Teilflächen in Richtung Autobahn nach Osten und in Richtung Süden (GE2 und GE3 mit IFSP von 65/50 dB(A)/m² tags/nachts) sowie die schrittweise „Abstufung“ des Emissionspotenzials (GE1 mit IFSP 60/45 dB(A)/m² tags/nachts im zentralen Bereich und im Nordosten) bis hin zu „leisen“ Gewerbegebieten in nördliche/nordwestliche Richtung zu den Wohnnutzungen im Außenbereich mit etwas höherer Schutzbedürftigkeit. Diese Bereiche eignen sich eher für die Aufnahme sogenannter „nicht wesentlich störender“, das heißt mischgebietsverträglicher Gewerbebetriebe (GEe1 und GEe2 mit IFSP 55/40 dB(A)/m² tags/nachts).

Auf Empfehlung des Gutachterbüros wird ergänzend eine **sogenannte „Kappungsgrenze“ als Vereinfachung für gering Lärm emittierende Betriebe** festgesetzt. Dieses bedeutet, dass ein Betrieb bereits zulässig ist, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA Lärm, GMBl. 1998 Nr. 26, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, BAnz AT 08.06.2017 B5) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebs nicht überschreitet.

Die Wohnnutzungen in Außenbereichslage genießen, wie dargelegt, den Schutzstandard von 60/45 dB(A) tags/nachts. Diese Werte werden durch die gemäß IFSP-Kontingentierung ermittelte gewerbliche Gesamtlärmbelastung (= Vorbelastung inklusive Zusatzbelastung aus dem Plangebiet) nur an den Immissionsorten I3, I6 und I7 tags/nachts ganz überwiegend oder vollständig ausgeschöpft. Voraussetzung wäre dann aber, dass auf allen Teilflächen zeitgleich die maximalen Emissionen verursacht werden. Zudem ist festzustellen, dass Pegel von 60/45 dB(A) tags/nachts an den weiter vom Plangebiet entfernt liegenden Immissionsorten I3 und I7 bereits als Vorbelastung bestehen und sich durch die Zusatzbelastung der vorliegenden

Planung keine Veränderungen ergeben. An allen übrigen Immissionsorten bleiben die Wirkungen der vorgesehenen IFSP hinter den rechnerisch möglichen Immissionsschallpegeln zurück (jeweils ca. um 2–3 dB(A)). An den bereits weiter entfernten Immissionsorten I16 und I17 werden zwar auch noch leichte Pegelsteigerungen ermittelt – dort werden aber weiterhin (nur) Immissionsrichtwerte erreicht, die für allgemeine Wohngebiete gelten.

Eine Sonderrolle nimmt das Wohnhaus Kreuzbusch 2 ein (= Immissionsort I4). Es handelt sich um ein im Plangebiet gelegenes Gebäude mit Wohnnutzung, dessen Nutzung im Zuge der Planung nicht unmittelbar aufgegeben werden soll (siehe auch Kapitel 4.2). Im Rahmen der vorliegenden Planung soll das Grundstück als eigenständige Teilfläche GEe1 mit einem eigenen IFSP-Kontingent von 55/40 dB(A)/m² gewerblich überplant werden. Diese eingeschränkte, eher mischgebietstypische IFSP-Größenordnung ist im Wesentlichen auf die unmittelbar nördlich der Vinner Straße liegenden weiteren Wohnnutzungen im Außenbereich zurückzuführen. Entsprechende Kontingente werden daher auch für die Teilfläche GEe2 im vorliegenden Plangebiet sowie für die an das betreffende Einzelgrundstück westlich und südlich anschließende Teilfläche GEe4 im Bebauungsplan Nr. III/A 14 so geregelt. Bei Ausschöpfung dieses IFSP ergeben sich am I4 Gesamtpegel von 61/46 dB(A) tags/nachts, während sich die (gerundeten) Immissionspegel der übrigen Immissionsorte nicht ändern. Damit würden die Lärmpegel am I4 jeweils nur 1 dB(A) tags/nachts oberhalb des aktuell möglichen MI-Schutzniveaus liegen. Da die Grundstückseigentümer die eigene Belastung somit selbst in der Hand haben und diese Pegel nur bei einer gewerblichen Nutzung des eigenen Grundstücks zustande kommen würden, wird dieses Vorgehen insgesamt als angemessen bewertet.

b) Verkehrslärm – Umgang mit bestehender Vorbelastung und Auswirkungen der Planung

Entsprechende Emissionen durch den Straßenverkehr ergeben sich insbesondere durch die Autobahn A 2 im Osten sowie durch die Ostwestfalenstraße L 712n und die Vinner Straße K 6 im Norden. Darüber hinaus werden Neuverkehre erzeugt, die zu Veränderungen der Verkehrsgeräusche für Immissionsorte entlang der Erschließungsstraßen führen werden. Um die Verträglichkeit der vorliegenden Planung in Bezug auf den Verkehrslärm beurteilen zu können, ist ein Gutachterbüro[11] eingebunden worden. Den gutachterlichen Berechnungen sind die Verkehrsbelastungszahlen aus dem Verkehrsgutachten zugrunde gelegt worden. Ermittelt wurden vor dem Hintergrund der Autobahnnähe die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr sowie die planbedingten Verkehrslärmauswirkungen. Einzelheiten können dem beigefügten Gutachten entnommen werden. Die dargelegten gutachterlichen Ergebnisse und Empfehlungen werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans aufgegriffen. Zur städtebaulichen Beurteilung des Verkehrslärms nimmt die Stadt dabei angesichts der bereits vorhandenen übergeordneten Verkehrswege über die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Bezug.[12] Die 16. BImSchV ist originär für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen anzuwenden, kann aber darüber hinaus auch einer Abwägung zum Bebauungsplan zugrunde gelegt werden.

[11] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“ der Stadt Bielefeld, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, 11.11.2025.

[12] Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags/nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A), für GE 65/55 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A) für MI 64/54 dB(A), für GE 69/59 dB(A).

Verkehrslärmeinwirkungen

Die gutachterlichen Ergebnisse bestätigen die zum Teil erhebliche Verkehrslärmvorbelastung durch die Verkehre auf der A 2:

- Für die Tagzeit liegen die ermittelten Beurteilungspegel lage- und geschossabhängig zwischen 60–79 dB(A). Der in Gewerbegebieten nach dem Beiblatt zur DIN 18005 anzustrebende Orientierungswert von 65 dB(A) kann in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten werden, wird abnehmender Entfernung zur Autobahn aber auch überschritten. Damit wird ebenso der GE-Grenzwert der 16. BImschV von 69 dB(A) im Südosten überschritten.
- Für die Nachtzeit wird der GE-Orientierungswert von 55 dB(A) flächendeckend überschritten. Auch der Grenzwert der 16. BImSchV (59 dB (A)) wird mindestens innerhalb des GE2 sowie auf den zur A 2 orientierten Teilflächen von GE1 und GE3 überschritten.

Anhand der ermittelten Beurteilungspegel wird deutlich, dass die Vorbelastungen somit in Teilen auch die Schwelle zur verfassungsrechtlich bedenklichen Gesundheitsgefährdung überschreiten, die nach der ständigen Rechtsprechung regelmäßig bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts angenommen werden kann. Gutachterlich empfohlen wird insofern, die Zulässigkeit von (betriebsgebundenen) Wohnnutzungen mindestens in den Bereichen mit Vorbelastungen im Bereich der Gesundheitsgefahr auszuschließen und darüber hinaus in Abhängigkeit von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Verhältnisse zu regeln.

Aufgrund der im Plangebiet somit über den potenziellen gewerblichen Lärm hinaus gegebenen zusätzlichen erheblichen Verkehrslärmvorbelastung entscheidet sich die Stadt vorliegend über die (Mindest-)Empfehlungen im Schallgutachten hinaus dazu, das betriebsgebundene Wohnen im Sinne der Konfliktvermeidung vollständig auszuschließen. Da im Rahmen der Feinsteuerung auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet nicht zugelassen werden (siehe Kapitel 5.1) bedarf es keiner weitergehenden Maßnahmen im Bebauungsplan, die auf den Schutz von Schlaf-/Kinderzimmern ausgelegt sind. Gleichwohl sind auch innerhalb des Gewerbegebiets Nutzungen mit einem Anteil an **tagsüber schutzbedürftigen Räumen** (= gegen Geräusche zu schützende Aufenthaltsräume) wie Büroräume, Tagungsräume etc. zu erwarten. Zur Gewährleistung eines sachgerechten Schallschutzes folgt die Stadt daher dem Vorschlag des Gutachterbüros und regelt im Bebauungsplan für diese tagsüber schutzbedürftigen Räume **passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau).

Im Gutachten sind die Lärmpegelbereiche auf Basis der Verlärmung während der Tagzeit unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung als Maximalwerte aller Berechnungshöhen ermittelt worden. Zeichnerisch und textlich wird im Bebauungsplan auf Grundlage des Gutachtens geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV bis VII bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind[13]. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind diese passiven Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden, so dass gesunde Verhältnisse innerhalb der Gebäude grundsätzlich gewährleistet werden können. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Eine Ausnahmeregelung gewährleistet eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Zu erbringen ist hierfür der schalltechnische Nachweis eines anerkannten Sachverständigen, dass geringere als die im Bebauungsplan definierten Anforderungen ausreichen, um die nach

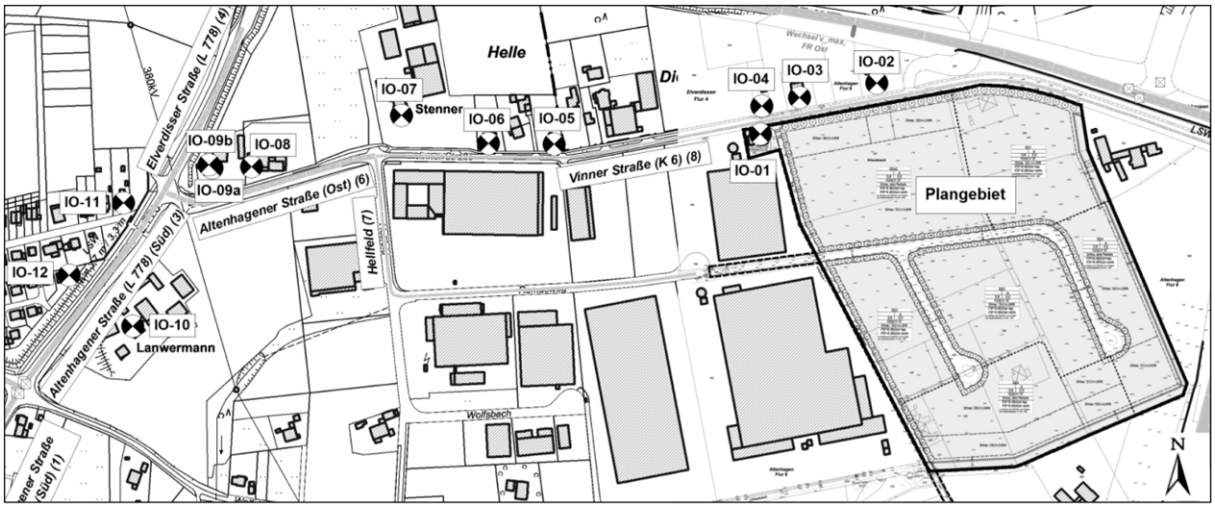
[13] Hinweis: Im Abgleich mit den im Schallgutachten dargestellten Lärmpegelbereichen (Anhang 8.4) kann nach Rücksprache mit dem Schallgutachter auf eine Festsetzung des kleinflächig isoliert dargestellten Lärmpegelbereichs V im Westen verzichtet werden.

DIN 4109 geforderten Zielwerte innerhalb des Gebäudes zu erreichen. Eine einzelfallbezogene Prüfung kann angemessen im Rahmen der Genehmigungsverfahren erfolgen.

Verkehrslärmauswirkungen

Ebenfalls im Zuge der Planverfahren für die Bebauungspläne Nr. III/A 14 und Nr. III/A 17 wurden die Verkehrslärmauswirkungen auf die von den Erschließungsverkehren betroffenen (Wohn-)Nutzungen im Außenbereich gutachterlich untersucht. Für die ganz überwiegenden umliegenden Immissionsorte konnte im Ergebnis dieser Untersuchungen die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse nachgewiesen werden. Für zwei im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 778 bereits stark vorbelastete Wohn- und Wirtschaftsgebäude konnten wesentliche Pegelerhöhungen zunächst nicht ausgeschlossen werden, so dass zur Überprüfung der den gutachterlichen Berechnungen zugrunde gelegten Verkehrsmengen nach Inbetriebnahme des Gewerbegebiets „Hellfeld“ ein Monitoring vereinbart wurde (Kapitel 5.3). Angesichts der geplanten Anbindung der Erweiterungsflächen an die Erschließungsanlagen des Standorts „Hellfeld“ sind die verkehrsbedingten Lärmauswirkungen an den von Erschließungsverkehren betroffenen Immissionsorten auch für die vorliegende Erweiterungsplanung gutachterlich überprüft worden. Hierfür wurden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung für eine entsprechende lärmtechnische Prüfung weitergehend aufbereitet. Schalltechnisch geprüft wurden auf dieser Basis die sich aus den Verkehrsmengen mit und ohne Plangebiet ergebenden Lärmpegelveränderungen. Die diesbezüglich relevanten Immissionsorte liegen zum einen entlang der Vinner Straße sowie zum anderen im Umfeld des Knotenpunkts Vinner Straße/Altenhagener Straße (L 778).

Die zu betrachteten Immissionsorte liegen mit Ausnahme von zwei Wohngebäuden westlich der Altenhagener Straße (IO-11/IO-12) im Außenbereich (IO-01 bis IO-10). Der Abgleich der gutachterlichen Berechnungsergebnisse mit den rechtlich nicht bindenden idealtypischen Orientierungswerten des Beiblatts der DIN 18005 belegt, dass mit einer Ausnahme bereits die Vorbelastungen im Bestand mindestens nachts und zudem teilweise auch tags oberhalb der idealtypischen MI-Werte liegen, in Teilen werden auch die entsprechenden MI-Grenzwerte der 16. BImSchV bereits im Bestand überschritten. Diesen Konflikt löst die vorliegende Planung nicht aus – ursächlich sind die Verkehrsmengen, die in der Funktion der umliegenden Straßen als übergeordnete Verkehrswege begründet sind. An keinem der untersuchten Immissionsorte konnte festgestellt werden, dass die Schwelle der Gesundheitsgefahr von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. erstmalig überschritten wird.



Übersicht Immissionsorte Verkehrslärm
Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 11.11.2025 (Auszug Digitalisierungsplan, ohne Maßstab)

Infolge der planbedingt zusätzlich prognostizierten Verkehre werden sich nach den Berechnungsergebnissen die Beurteilungspegel an der bestehenden Bebauung tagsüber um 0,2 dB(A) bis 1,6 dB(A) erhöhen. Für die Nachtzeit werden Pegelsteigerungen zwischen 0,2 dB(A) und 1,4 dB(A) prognostiziert. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass Pegelveränderungen ab einer Größenordnung von 1–3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden können. In der Rechtsprechung anerkannt ist, dass die Wahrnehmungsschwelle für das menschliche Ohr bei einem rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1–2 dB(A) beginnt. Ebenso anerkannt ist, dass derartige Erhöhungen unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr im Regelfall von Lärmbetroffenen hinzunehmen sind, auch wenn die verkehrsbedingten Immissionspegel bereits deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Unter Berücksichtigung der bereits sehr hohen Vorbelastungen werden die rechnerisch ermittelten Pegelerhöhungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt bewertet:

- An den IO-5, IO-7, IO-8, IO-9a und IO-10 erreichen die Pegelsteigerungen mit maximal bis zu 1,6/1,4 dB(A) tags/nachts vereinzelt ggf. bereits Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle, gleichzeitig werden aber die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV weiterhin unterschritten bzw. mindestens eingehalten. Die planbedingten Lärmpegelsteigerungen werden an diesen Immissionsorten insofern als zumutbar bewertet. Gesunde Wohnverhältnisse im mischgebietstypischen Bereich sind sichergestellt.
- Unkritisch in Bezug auf die vorliegende Planung werden die Pegeldifferenzen von +0,2 dB(A) bzw. +0,3 dB(A) an den Immissionsorten IO-11/IO-12 bewertet. Die bereits im Bestand oberhalb der Wohngebietswerte liegenden Vorbelastungen werden sich infolge der Planung nicht wesentlich ändern. Die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV werden dort auch bei Umsetzung der Planung nicht erreicht, so dass nach den Regelwerken gesundes Wohnen möglich ist.
- An den Immissionsorten IO-4 und IO-6 werden die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV im Bestand unterschritten. Infolge der Planung werden die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV tags weiterhin nicht erreicht, die Nachtgrenzwerte könnten aber mit 54,6 dB(A) bzw. 54,5 dB(A) erstmalig leicht überschritten werden. Ob in Richtung der Vinner Straße schutzbedürftige Schlafräume/Kinderzimmer betroffen sind, lässt sich aus den verfügbaren Akten nicht erkennen. Bei gleichzeitig prognostizierten Pegelzunahmen nachts von ≤ 1 dB(A), also einer Größenordnung unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle, sind aber keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass durch die Planung relevante Änderungen der Verkehrslärmbelastung erzeugt werden. Für die beiden schon älteren Gebäude ist vor Ort erkennbar, dass die bauliche Substanz gut erhalten bzw. saniert worden ist (vorhandene Rollläden, ggf. neue Fenster/Dämmung). Insofern geht die Stadt von einer aus schalltechnischen Gesichtspunkten grundsätzlich soliden Bausubstanz aus.

  An den Immissionsorten IO-1, IO-2, IO-3 werden sowohl im Bestand als auch bei Umsetzung der Planung die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV tags unterschritten. Festzustellen ist darüber hinaus, dass bereits eine Vorbelastung nachts mit Pegeln zwischen 54,3 dB(A) und 55,0 dB(A) oberhalb der MI-Grenzwerte vorhanden ist. Die infolge der Planung prognostizierten Pegelzunahmen liegen zwischen 0,5 dB(A) und 0,8 dB(A), maximal können an den betroffenen Immissionsorten Pegel zwischen 55,1 dB(A) und 55,5 dB(A) erreicht werden. Der nach Aktenlage genehmigte Bestand weist für die beiden nördlich der Vinner Straße betroffenen Wohnhäuser (IO-2/IO-3) hinsichtlich der Raumaufteilung innerhalb der Gebäude darauf hin, dass schutzbedürftige Schlaf-/Kinderzimmer auch nach Süden ausgerichtet sind. Beide Gebäude waren schon weit vor der Errichtung der Autobahn vorhanden, in der Örtlichkeit ist auch für diese Gebäude erkennbar, dass Sanierungsmaßnahmen (Einbau von Rollläden, ggf. neue Fenster/Dämmung) umgesetzt worden sind und somit von einer aus schalltechnischen Gesichtspunkten soliden Bausubstanz ausgegangen werden kann. Am IO-1 (durch das GEe1 überplante Wohnhaus im Plangebiet) sind nach den Bauakten in Richtung Vinner Straße keine schutzbedürftigen Schlafräume/Kinderzimmer vorhanden.

Für den Immissionsort IO-9b an der Altenhagener Straße werden mit 64,0 dB(A) tags und 56,2 dB(A) nachts die höchsten Vorbelastungen ermittelt. Gleichzeitig bewegen sich die planbedingten Pegeldifferenzen bei nur +0,3 dB(A). Die Erdgeschossebene wird seit dem Bau der L 778 durch einen Erdwall abgeschirmt. Hinsichtlich einer ggf. möglichen Betroffenheit schutzwürdiger Räume an der betroffenen Westseite im Obergeschoss des Gebäudes ist festzustellen, dass nach den der Stadt vorliegenden Bauakten der nördlichen Gebäudeteil dort über keine Wohn- und Schlafräume verfügt. Zu dem zweigeschossigen südlichen Gebäudeteil liegen der Stadt keine Informationen zur Raumnutzung vor, so dass eine Betroffenheit von Wohn- und Schlafräumen nicht ausgeschlossen werden kann. Gleichwohl ist aber festzuhalten, dass nicht die vorliegende Planung, sondern der von der Landesstraße ausgehende Verkehrslärm ursächlich für die sehr hohe Vorbelastung ist und dass das Gebäude bereits vor ca. 15 Jahren beim Bau der L 778 zu berücksichtigen war. Zudem kann unter Berücksichtigung der für diesen Abschnitt der L 778 zu erwartenden Verkehrsentlastung (siehe Lückenschluss der L 712n) ggf. auch eine Verringerung der Verkehrslärmvorbelastung eintreten.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsplan handelt, kann nicht sicher vorhergesehen werden, ob die prognostizierten Verkehrs- und Geräuschbelastungen an diesen besonders betroffenen Immissionsorten überhaupt so eintreten werden. Hierzu wird auch auf das Verkehrsgutachten verwiesen, in dem davon ausgegangen wird, dass die prognostizierten Neuverkehre analog zu den beiden umgesetzten Hellfeld-Teilbereichen überschätzt sein werden. Da die Grenzwertüberschreitungen an diesen Immissionsorten nicht durch die Planung ausgelöst werden, sich die planbedingt ermöglichten Pegelzunahmen nicht in einer wahrnehmbaren Größenordnung bewegen und darüber hinaus die Schwelle der Gesundheitsgefahr weiterhin deutlich unterschritten wird, werden die geringfügigen Pegeländerungen mit Blick auf das Planungsziel noch als zumutbar bewertet.

Anhaltspunkte für wesentliche Betroffenheiten von Außenwohnbereichen an den hinsichtlich der Erschließungsverkehre maßgeblichen Wohngebäuden sind bei den vergleichsweise geringen Pegeldifferenzen nicht erkennbar. Die gutachterlichen Ergebnisse für die Tagzeit zeigen zudem, dass auch bei Umsetzung der Planung mit Ausnahme des IO-9b während der Tagzeit Pegel ≤ 62 dB(A) zu erwarten sind und damit mischgebietstypische Werte auch in den Außenwohnbereichen gewährleistet werden können. Im Bereich des IO-9b sind keine Außenwohnbereiche an der Westseite im Obergeschoss vorhanden, so dass eine Betroffenheit nicht gegeben ist.

c) Landwirtschaft

Nördlich der Vinner Straße, nordwestlich des Plangebiets liegt eine Hofstelle mit Tierhaltung (Schweinemast), deren Auswirkungen 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 wurden[14]. Da das vorliegende Erweiterungsgebiet bereits eine größere Entfernung zu dieser Hofstelle aufweist, wird eine Konfliktlage aufgrund entsprechender Geruchsimmissionen nicht gesehen. Darüber hinaus liegen der Stadt bislang auch keine Kenntnisse zu weiteren ggf. konfliktträchtigen Betrieben mit Intensivtierhaltung im Umfeld des Plangebiets vor. Flächen im südlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt – bewirtschaftungsbedingte Beeinträchtigungen z. B. in der Erntezeit gehen soweit bekannt aber nicht über das ortsübliche Maß hinaus. Eine besondere Konfliktlage ist nicht erkennbar.

[14] Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation in einem Bebauungsplangebiet in Bielefeld-Altenhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG, 01.11.2013, Hannover.

d) Sonstige Immissionen und Störfallschutz

Probleme aufgrund von Vorbelastungen durch sonstige ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Staub, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Luftverunreinigungen etc.) sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Um immissionsrelevante Auswirkungen auf umliegende Nutzungen über die schallbezogene Kontingentierung hinaus zu steuern, wird die Zulässigkeit von sonstigen, ggf. kritischen Emissionen wie **Gerüche** oder **Stäube** durch einen ergänzenden Rückgriff auf den **Abstandserlass NRW** geregelt (siehe auch Kapitel 4, 5.1). In diesem Erlass mit der als Anlage beigefügten Abstandsliste sind in den jeweiligen Abstandsklassen die Betriebe und Anlagen zusammengefasst, die bei Einhaltung der jeweiligen Abstände zu einem wohn- oder gemischtgenutzten Siedlungsgebiet allgemein verträglich betrieben werden können (z. B. Anlagen der Abstandsklassen V, VI und VII bei einem Abstand von mindestens 300 m zu einem Wohngebiet). Im Wesentlichen einschränkend für entsprechende Emissionen aus dem Plangebiet erweist sich angesichts der vergleichsweise geringen Abstände das Wohngebiet im Bereich Büsumer Straße südlich des Plangebiets. Basierend auf § 1 Absatz 4 Nr. 2 BauNVO werden daher in Abhängigkeit von der Lage/Entfernung der GE-Teilflächen zu dieser Wohnsiedlung ergänzend zur Lärmkontingentierung die den jeweiligen Abstandsklassen zugeordneten Anlagen allgemein ausgeschlossen. Dies betrifft vorliegend die Teilfläche GE3, in der Anlagen, die Mindestabstände von 500 m und mehr erfordern (= Abstandsklassen I–IV) ausgeschlossen werden. Auf den Abstandserlass NRW wird zur weiteren Erläuterung verwiesen. Die weiteren GE-Teilflächen weisen bereits so große Abstände auf, dass lediglich Betriebe der Abstandsklassen I–III zu regeln wären. Für Betriebe bzw. Anlagen, die in diesen Abstandsklassen zusammengefasst werden, sind die Geräuschimmissionen ganz überwiegend mindestens abstandsmitbestimmend. Diesbezüglich werden durch die Lärmkontingentierung bereits strengere Vorgaben zum Schutz der näher liegenden Wohngebäude im Außenbereich getroffen. Insofern wird von weitergehenden Regelungen auf den verbleibenden GE-Teilflächen abgesehen. Da innerhalb der GEe-Teilflächen ohnehin nur mischgebietstypisch emittierende Betriebe zugelassen werden, erübrigt sich eine entsprechende Vorgabe auch für diese Teilflächen.

Auf Ebene der städtebaulichen Planung besteht darüber hinaus das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Absatz 5a BImSchG (sog. Störfallbetrieben) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG. In Kapitel 5.1 wird auf diese Fragestellung bereits eingegangen (siehe dort). Die Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG stellt einen besonderen städtebaulichen Belang dar, dem mit der vorliegenden Planung nachgekommen wird.

5.5 FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT

Besondere landschaftsgebundene Erholungsfunktionen liegen innerhalb des landwirtschaftlich intensiv genutzten Plangebiets nicht vor. Erholungswirksame Grün- und Freiflächen sind hier nicht vorhanden. Durch die umliegenden Verkehrstrassen sowie die bereits umgesetzte Gewerbebebauung ist das Gebiet hinsichtlich Lärm und landschaftsbezogener Attraktivität vorbelastet. Eine wesentliche Veränderung dieser Bestandssituation und des bereits beeinträchtigten Landschaftserlebnisses wird infolge der vorliegenden östlichen Erweiterung des Gewerbe-Parks OWL nicht vorbereitet. Grundsätzlich werden die umliegenden kleineren Straßen aber weiterhin für Feierabend- bzw. Wochenendspaziergänge etc. genutzt. Diesbezüglich ist die ermöglichte Umwidmung des im westlichen Randbereich einbezogenen Wirtschaftswegs in einen Fuß-/Radweg positiv zu werten. Eine deutliche Mehrbelastung der sonstigen umliegenden Wege ist mit Blick auf die vorbereitete Erschließung nicht zu erwarten. Das Plangebietsumfeld wird insofern auch künftig eine eingeschränkte Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung aufweisen.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

Grundlegende Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets „Hellfeld“ wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 vorbereitet und sind zwischenzeitlich realisiert worden. Die grundlegenden Voraussetzungen für die Anschlüsse an städtische Kanalisation und Entsorgungssysteme sowie für einen **Anschluss an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Glasfaser** etc. wurden bereits zum damaligen Zeitpunkt geschaffen. Die vorliegende Erweiterungsfläche kann vom Grundsatz her an diese örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden.

a) Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Für die entwässerungstechnische Erschließung in Trennkanalisation sind neue Kanäle und Anlagen im Plangebiet umzusetzen. Bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat sich herausgestellt, dass aufgrund der aus entwässerungstechnischer Sicht ungünstigen topographischen Verhältnisse bzw. der hiervon abhängigen (Ziel-)Topographie zwei grundlegende Entwässerungsvarianten zu prüfen waren (Kanalführung ausschließlich innerhalb der Planstraßen oder Führung von zusätzlichen Kanaltrassen in Verlängerung der Wendeanlagen nach Süden zu Lasten potenzieller Bauflächen). Insofern ist parallel zum Bebauungsplanverfahren auch die Entwurfsplanung der entwässerungstechnischen Erschließung (plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, Dezember 2025) bereits weitgehend konkretisiert und mit den zuständigen Fachbehörden/-ämtern abgestimmt worden. Im Ergebnis ist es aufgrund entwässerungstechnischer Erfordernisse nicht vermeidbar, Kanäle auch außerhalb der Planstraßen nach Süden zu führen sowie im Zuge der späteren Umsetzung umfangreiche Bodenveränderungen vorzunehmen (Bodenabtrag im Bereich der ost-west-verlaufenden Planstraße um bis zu 2,20 m). Die entwässerungstechnische Fachplanung wird, soweit im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung möglich und notwendig, in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgegriffen. Auf die ergänzenden Erläuterungen des eingebundenen Ingenieurbüros wird insgesamt Bezug genommen.[15]

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Interkommunales Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe“. Das im Gebiet anfallende **Schmutzwasser** wird über den in der Straße Hellfeld vorhandenen Schmutzwassersammler der Kläranlage Brake zugeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers über die neu zu verlegenden Kanäle soll in Abhängigkeit von den topographischen Verhältnissen im Freigefälle erfolgen. Der Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation soll für den nördlichen Teil im Bereich Remusweg sowie für den südlichen Teil über einen bereits neu verlegten Kanal im Bereich Kreuzbusch/ Wolfsheide erfolgen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von **Niederschlagswasser** zu beachten. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt bzw. direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde sowie Erfahrungen aus den bereits erschlossenen Teilbereichen ist der Untergrund im Bereich des Plangebiets für eine Versickerung nicht geeignet. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher über neu zu verlegende Kanäle ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden.

---

[15] Erschließung der östlichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Hellfeld“, Bebauungsplan Nr. III/A 20, Stadtteil Altenhagen, Stadtbezirk Heepen, „Gewerbegebiet südl. der Vinner Straße und östl. der Straße Kreuzbusch einschl. einer Fläche nördl. des Vogelbachs“: Erläuterungen zur Entwässerungsplanung für die Begründung zum Bebauungsplan, plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, 23.12.2025 (korrigiert am 05.02.2026).

Das Niederschlagswasser der bisherigen Gewerbeflächen wird zum Regenklär- und Regenrückhaltebecken südlich der Wolfsheide, westlich der Straße Hellfeld und hierüber gedrosselt in den Wolfsbach ortsnah eingeleitet. Mit Blick auf die Standortentwicklung im Bereich „Hellfeld“ war die Entwässerungskonzeption ursprünglich so angelegt worden, dass mittelfristig auch mögliche Erweiterungsflächen dort angeschlossen werden können. Aufgrund geänderter gesetzlicher Regelungen haben sich für die vorliegende östliche Erweiterungsfläche die Rahmenbedingungen jedoch geändert – die Einleitung von weiteren Niederschlagsmengen in den Wolfsbach ist danach nicht mehr möglich. In Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern/-behörden sind daher alternative Möglichkeiten der Niederschlagsentwässerung erörtert worden. Diese haben ergeben, dass für die hinzukommenden Gewerbeflächen ein neues **Regenrückhaltebecken** südlich des Plangebiets anzulegen ist und hierüber eine gedrosselte Einleitung in den Vogelbach erfolgen kann. Seitens der interkomm GmbH konnte für diesen Zweck eine knapp 7.500 m² große Fläche anschließend an den Vogelbach erworben werden (siehe oben Flurstück 288). Aufgrund der Gewässernähe und der sich hieraus ableitenden Festlegungen im Landschaftsplan ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m entlang des Gewässers zu berücksichtigen.

Basierend auf den Anforderungen der Fachämter/-behörden an die Dimensionierung des Beckens bzw. die erforderliche Drosselmenge ist ein Rückhaltevolumen von 2.010 m³ erforderlich. Das tatsächlich nutzbare Rückhaltevolumen wird nach den Entwässerungsplanungen ca. 2.037 m³ bei einem geplanten Wasserstand von maximal 85 cm umfassen. Vorgesehen ist die Umsetzung eines Erdbeckens ohne Dauerstau, welches auf der begrenzt verfügbaren Fläche mit Böschungen von im Mittel 1:3 umgesetzt werden muss. Neben der gedrosselten Ableitung des Wassers aus dem Becken in den Vogelbach wird für den Bedarfsfall eine ergänzende Flutmulde als Notüberlauf berücksichtigt. Der maximale Wasserstand im Rückhaltebecken ist bei Ableitung der zusätzlichen Notüberlaufmenge bei 1,30 m geplant. Aufgrund der Einstautiefe ist aus Sicherheitsgründen eine Einzäunung der Anlage einzuplanen.

Die erforderliche Größenordnung des Regenrückhaltebeckens einschließlich der darüber hinaus notwendigen Flächen für Unterhaltungszwecke kann innerhalb der hierfür gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung umgesetzt werden. Dabei kann mit Ausnahme von Einleitungsstelle und Notüberlauf selbst auch der 10 m Abstand zum Vogelbach entsprechend freigehalten werden. Weitergehende Detailfragen und Einzelheiten sind Gegenstand der parallel zur Bauleitplanung erfolgenden Entwässerungsplanung sowie des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Aufgrund der gewerblichen und industriellen Nutzung des Plangebiets ist das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser den Kategorien II (schwach belastet) bzw. III (stark belastet) zuzuordnen. Dieses ist nach den Vorgaben im Runderlass des MUNLV vom 26.05.20204 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zu behandeln. Die Behandlung kann im vorhandenen Regenklärbecken (RKB) „Wolfsheide“ erfolgen. Da der Wolfsbach aus hydraulischer Sicht nicht mit weiteren zusätzlichen Einleitungen belastet werden soll, wird nur der zu behandelnde Anteil („erster Spülstoß“) des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers dem RKB „Wolfsheide“ zugeführt. Hierzu wird im Kreuzungsbereich der Straße Kreuzbusch ein Trennbauwerk erforderlich, welches den zu behandelnden Niederschlagswasseranteil über den bereits neu errichteten Regenwasserkanal im Bereich Kreuzbusch/Wolfsheide nach Westen zum Regenklärbecken leitet. Entsprechende Maßnahmen können innerhalb der öffentlichen Straßen/Wege umgesetzt werden.

Ergänzend wird zur Schonung der Grund- und Trinkwasserressourcen sowie der Oberflächengewässer eine Prüfung empfohlen, inwieweit anfallendes Niederschlagswasser vor Ort genutzt werden kann. Hierzu bieten sich beispielsweise (dezentrale) Zisternen an, die die Nutzung von Niederschlagswasser unter anderem zur Grünbewässerung und Toilettenspülung ermöglichen. Eine entsprechende Prüfung kann sachgerecht und einzelfallbezogen im Rahmen der Umsetzung erfolgen.

Zur Sicherung der auch außerhalb der Planstraßen zu führenden Kanalabschnitte einschließlich erforderlicher Schutzbereiche werden die hierfür von Bebauung freizuhaltenden Flächen entsprechend als **Flächen mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger** festgesetzt. Von der vorliegenden Planung unbenommen sind für eine rechtliche Sicherung der Leitungsführung etc. über die künftigen privaten Flächen entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch erforderlich. Im Sinne der Klarstellung werden ergänzend die bestehenden Kanäle sowie die geplante Führung der neuen Schmutz- und Regenwasserkanäle nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig vorhandener bzw. geplanter Kanaltrassen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen sind (Schutzbereiche) – ein entsprechender Hinweis zur Beachtung wird auch auf der Plankarte geführt.

b) Sonstige Ver- und Entsorgung

Zur **Elektroenergieversorgung** des Plangebiets wird nach bisheriger Kenntnis neben den zu verlegenden Leitungstrassen gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH die Errichtung von mindestens zwei neuen Netzstationen erforderlich. Die für Trafostandorte aktuell benötigten Flächenbedarfe liegen gemäß Mitteilung des Versorgungsträgers in einer Größenordnung von ca. 5 m x 3 m, vorgeschlagen werden zwei Standorte jeweils in Höhe der von der Planstraße abzweigenden Stichstraßen. Da im Allgemeinen von einem künftig weiter steigenden Elektroenergiebedarf auszugehen ist und es sich auch im Zuge der Realisierung des westlichen Standorts Hellfeld bereits gezeigt hat, dass von ursprünglich vorgesehenen Standorten in Teilen abgewichen werden musste, werden diesbezüglich zu enge Vorgaben oder eine konkrete Verortung einzelner Anlagen im Plangebiet nicht als zielführend erachtet. Entsprechende Anlagen zur Versorgung des Gebiets können in Baugebieten in der genannten Dimension sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden; eine daran angelehnte Festsetzung wird im Bebauungsplan textlich geregelt. Damit wird ein angemessener Spielraum für die Umsetzung notwendiger Trafostationen zur Energieversorgung des Gewerbegebiets im Rahmen der Umsetzung offengehalten.

Mit Blick auf den grundsätzlich angestrebten Ausbau der **erneuerbaren Energien** wird auf die am 19.06.2024 in Kraft getretene Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) Bezug genommen. Hinsichtlich der vorliegend ermöglichten Errichtung von Nichtwohngebäuden besteht gemäß § 42a BauO NRW die Pflicht zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf dafür geeigneten Dachflächen sowie gemäß § 48 Absatz 1a BauO NRW zur Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen. Der Bebauungsplan lässt hinreichend Spielräume, um diesbezügliche Maßnahmen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Planbereich liegt nach der kommunalen **Wärmeplanung** in einem dezentralen Versorgungsgebiet. Hinsichtlich der Wärmeversorgung sind insofern individuelle Einzellösungen oder ggf. auch gemeinschaftliche Konzepte benachbarter Betriebe denkbar. Derartige Möglichkeiten können im Rahmen der vorliegend angebotsorientierten Planung noch nicht hinreichend gut abgesehen werden, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung künftige Betriebe und deren betriebliche Anforderungen/Bedürfnisse noch nicht bekannt sind. Eine ausreichend sichere Bewertung von Energiebedarf, Stoffströmen, Produktionsabläufen und Auslegung der Anlagen ist je nach Branche, Betriebsgröße, Produktionsmethode, Anlagenarten etc. aber sehr unterschiedlich, so dass eine Abschätzung der Anforderungen künftiger Betriebe erst im Zuge der Vermarktung und Gebietserschließung möglich ist. Diesbezügliche Detailprüfungen und Abstimmungen sind somit erst im Zuge der Umsetzung zielführend. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.6 Bezug genommen.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind einschließlich der Wendeanlagen auch für die **Müllentsorgung** ausreichend dimensioniert. Die grundlegenden Voraussetzungen zur Gewährleistung einer satzungsgemäßen Abfallentsorgung sind insgesamt gegeben.

c) Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr kann über die bestehenden sowie die neu geplanten Straßen sichergestellt werden. Bei Breiten > 10 m ist eine Befahrbarkeit durch Großfahrzeuge der Feuerwehr grundsätzlich möglich. Ebenso sind die beiden Wendeanlagen hierfür hinreichend bemessen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser ist zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Für das geplante Baugebiet wird gemäß Stellungnahme der Feuerwehr zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung voraussichtlich eine Löschwassermenge von 192 m³/h für 2 Stunden erforderlich. Nach Mitteilung der Stadtwerke Bielefeld GmbH kann die erforderliche Löschwassermenge nach der vollständigen Erschließung des Plangebiets (Trinkwasserversorgung) bereitgestellt werden.

5.7 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Es bestehen auch keine Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im Umfeld.

Das Plangebiet liegt nach Mitteilung der LWL-Archäologie für Westfalen in einem bereits während der Eisenzeit genutzten Areal, worauf Fundstellen aus dem Umfeld hinweisen. Hier muss, insbesondere in dem am Vogelbach gelegenen südlichen Teilbereich, aber auch darüber hinaus mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz in Form urgeschichtlicher Hofstellen und zugehörigen Bestattungsplätzen gerechnet werden. Festzuhalten ist, dass sich daraus keine der vorliegenden Planung entgegenstehenden Belange ableiten. Ein Umgang mit ggf. auftretenden Bodendenkmälern ist grundsätzlich möglich, kann aber im Rahmen der Umsetzung zu erheblichen Zeitverzögerungen führen. Generell gilt nach den landesrechtlichen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes (§§ 14 ff. DSchG NRW), dass eine Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Das Plangebiet ist aufgrund der zu vermutenden Bodendenkmäler im Vorfeld von Baumaßnahmen durch gezielte Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen. Die erforderlichen Sondageschnitte könnten durch Mitarbeitende der LWL-Archäologie erfolgen, sofern ein Bagger samt Fahrer zur Verfügung gestellt wird. Zur Vermeidung von Verzögerungen wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der LWL-Archäologie für Westfalen/ Außenstelle Bielefeld empfohlen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung ist auch auf der Plankarte enthalten.

5.8 GRÜNORDNUNG

Um das Plangebiet in den Landschafts- und Naherholungsraum einbinden zu können, wird das bereits für den Gewerbestandort „Hellfeld“ entwickelte gründordnerische Konzept für den vorliegenden östlichen Erweiterungsbereich vom Grundsatz her fortgeführt. Die Pflanzmaßnahmen dort sind entsprechend den Regelungen des Bebauungsplans Nr. III/A 14 angelegt

worden, so dass eine Fortsetzung dieser Strukturen im Sinne der ganzheitlichen Standortentwicklung sehr sinnvoll mit Blick auf die angestrebte Einbindungswirkung und Gebietsdurchgrünung ist. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten werden daher folgende Regelungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB sinngemäß aufgegriffen:

- Entlang der Planstraßen und des künftigen Fuß-/Radwegs Kreuzbusch sollen **straßenbegleitende Baumreihen** entwickelt werden. Hierfür ist alle 10 m ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum zu pflanzen. Die Anzahl und Lage von Grundstückzufahrten ist abhängig von den künftig anzusiedelnden Betrieben und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt – um in den Bereichen der künftigen Zu-/Abfahrten Konflikten vorzubeugen, kann dort auf einzelne Baumpflanzungen verzichtet werden.
- Eine mit dem Gebiet „Hellfeld“ vergleichbare Eingrünung wird auch entlang der Vinner Straße im Norden berücksichtigt. Angesichts der etwas anders gelagerten topographischen Ausgangslage sowie der hierdurch zu erwartenden Böschung im Übergang der Baugrundstücke zur Vinner Straße und der ermöglichten Höhenentwicklung der gewerblichen Bauten wird mit Blick auf die nördlichen Wohnhäuser eine etwas dichtere Bepflanzung zur Einbindung des Gewerbestandorts als besser geeignet bewertet. Daher wird abweichend von der westlich geregelten Baumreihe entlang der nördlichen Grenze die Anlage einer geschlossenen **Baumheckenstruktur** innerhalb einer 10 m breiten Pflanzfläche vorgeschlagen.
- Entlang der Plangebietsgrenzen im Übergang zum freien Landschaftsraum sieht die Planung 6 m bzw. 10 m breite Pflanzstreifen für die Anpflanzung von geschlossenen, naturnahen, freiwachsenden **Landschaftshecken** aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern vor. Die Festsetzung ermöglicht die Anlage einer raumwirksamen Abpflanzung gegenüber dem Landschaftsraum.

  Die Pflanzungen im südlichen Randbereich sollen darüber hinaus durch die Anlage einer Verwallung mit vorgelagerter Mulde als Notwasserweg gestaltet werden (siehe Kapitel 6.4). Dem steht die festgesetzte 10 m breite Landschaftshecke nicht entgegen. Ebenso wird mit den geplanten überlagernden Regelungen insgesamt die naturschutzfachliche Zielsetzung für die dort tangierenden Biotopverbundfläche aufgegriffen.

Begrünte Dachflächen besitzen aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht aufgrund ihrer möglichen Außenwirkung in den Freiraum Bedeutung. Sie können darüber hinaus insbesondere durch Unterstützung der Verdunstung und eine verminderte Wärmerückstrahlung nachteilige Effekte der Bebauung/Versiegelung reduzieren sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser begünstigen. Darüber hinaus können sie Ersatzbiotope für Pflanzen und Tiere bilden. Angesichts der für das Gewerbegebiet grundsätzlich zulässigen hohen Versiegelung werden aus den genannten Gründen Regelungen zur Dachbegrünung für sinnvoll gehalten. Gleichzeitig ist jedoch zu bedenken, dass eine Komplettbegründung insbesondere bei größeren Hallen oder auch Leichtbauten statisch nicht ohne Weiteres sinnvoll realisiert werden kann. Insofern wird aufgrund noch nicht bekannter betrieblicher, brandschutztechnischer und energetischer Anforderungen mindestens eine anteilige extensive Begrünung für die aus Sicht der Stadt gut realisierbaren Dachflächen vorgegeben. Dafür werden Dächer von frei stehenden Büro-/Verwaltungsgebäuden sowie von Gebäudetrakten mit Büro- und Verwaltungsnutzungen (als Teil zusammenhängender Gewerbebauten) als gut geeignet bewertet. Sinnvolle Spielräume für die Umsetzung, ohne andere ökologisch bzw. energetisch sinnvolle bzw. notwendige Maßnahmen (z. B. solarunterstützte Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente) oder ggf. notwendige technische Einrichtungen auf den Dachflächen etc. einzugrenzen, werden im Rahmen der Festsetzung berücksichtigt.

5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

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 entsprechenden Freiflächengestaltung und mit einem wirkungsvollen Werbeanlagenkonzept zu erzielen. Eine sinngemäße Übernahme dieser Regelungen für den vorliegenden Erweiterungsbereich unter Berücksichtigung der novellierten Landesbauordnung soll im Sinne einer einheitlichen, qualitätvollen Außendarstellung des Gewerbestandorts erfolgen.

Vorgegebene **Dachformen und -neigungen** entsprechen heute gängigen Gewerbebauten und lassen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum offen. Aus gestalterischen Gründen und mit Blick auf mögliche Fernwirkungen wird eine grundlegende Regelung bezüglich der Aufbauhöhe von **Solaranlagen** auf Dachflächen vorgegeben. Aus vergleichbaren Gründen sollen zudem in den öffentlichen Raum wirkende **Dachaufbauten** blickdicht eingehaust werden (außer Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien). Die ggf. mögliche Raumwirksamkeit ist einzelfallbezogen im Genehmigungsverfahren zu beurteilen.

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. Daher wird auch für den vorliegenden Erweiterungsbereich die bisherige Regelung für die in den öffentlichen/halböffentlichen Raum wirksame Fassadenseite 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 auch eine Gefahrenabwehr unterstützt. Da Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden können, werden vor allem 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. Ergänzend wird mit Blick auf mögliche Werbeanlagen darauf hingewiesen, dass diese gemäß § 9 FStrG entlang der A 2 in einem Streifen von 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig sind und bis zu einem Abstand von 100 m der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung bedürfen. Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit gemäß BauO NRW entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

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. Bereits im Zuge der Gebietserschließung im Teilbereich „Hellfeld“ wurde insgesamt auf kostentreibende größere öffentliche Seitenstreifen und Grünflächen verzichtet. Da sich daraus auch im Interesse der Gesamtdarstellung und der Außenwirkung des Gebiets höhere gestalterische Anforderungen an angrenzende private Flächen ableiten, enthält bereits

der Bebauungsplan Nr. III/A 14 entsprechende Regelungen, damit Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden. Angesichts des vorliegend geplanten Anschlusses und der Fortführung/Verlängerung der Haupterschließungsstraße Remusweg im Plangebiet, ist aus den genannten Gründen eine entsprechende Fortsetzung der gestalterischen Regelungen für die in den Straßenraum wirkenden Einfriedungen folgerichtig. Zudem werden auch die entsprechenden Vorgaben hinsichtlich der Einfriedungen zum Außenbereich analog getroffen. Abweichungen können im Einzelfall bei einem überzeugenden Konzept zugelassen werden (dies gilt nicht für Einfriedungen, die in den Landschaftsraum wirken).

Bereits in § 8 BauO NRW ist geregelt, dass *die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind [...] und Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen* in diesem Zusammenhang nicht zulässig sind. Diese Vorgaben werden im Zusammenspiel mit den straßenbegleitend vorgegebenen Baumpflanzungen (siehe Kapitel 5.1 c) aus vergleichbaren Erwägungen wie zu den straßenraumwirksamen Einfriedungen für die betreffenden Grundstücksflächen konkretisiert. Diese **zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze liegenden Bereiche** sollen außerhalb zulässiger Zu-/Abfahrten **als Rasen-/Pflanzfläche** gestaltet und nicht für Stellplätze oder Ähnliches genutzt werden.

Eine **Begrünung von Stellplatzanlagen** trägt insbesondere bei größeren Anlagen zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördert maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Für Anlagen ab einer Größenordnung von mehr als 35 notwendigen Kfz-Stellplätzen, die einem Nichtwohngebäude dienen, gelten die Regelungen des § 48 Absatz 1a BauO NRW (Pflicht zur Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie). Um eine gestalterische Einbindung auch von Stellplatzanlagen zu unterstützen, die nicht von dieser Regelung erfasst werden, werden in Anlehnung an die im Stadtgebiet bislang üblichen Regelungen, Vorgaben zur Begrünung dieser Anlagen durch eine Überstellung mit Laubbäumen getroffen. Eine ausreichende Bepflanzung dieser Anlagen unterstützt neben den gestalterischen Zielen auch die Verbesserung des Kleinklimas (Verdunstung, Verschattung) und der Lufthygiene.

Angesichts der zulässigen hohen Versiegelung sollen ergänzend zu den Anforderungen des § 8 BauO NRW auch im Rahmen der Gestaltung von Pkw-Stellplatzanlagen **wasserdurchlässige Materialien** verwendet werden. Hierdurch kann der Umsetzung von geschlossen asphaltierten und ungegliederten Flächen entgegengewirkt werden. Ebenso können damit kleinräumig auch Möglichkeiten für eine Rückhaltung/Verdunstung von Niederschlägen (z. B. durch eine Vegetationsentwicklung in den Fugen) offen gehalten werden können.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sogenannten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/A 20 ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt (siehe Umweltbericht).

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt (Ackerbau) und unterliegt darüber hinaus auch Vorbelastungen durch angrenzende bzw. nahe gelegene Gewerbegebiete und stark frequentierte, übergeordnete Verkehrstrassen. Infolge der planerisch

vorbereiteten Gewerbegebietsentwicklung sind Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange ganz überwiegend im Zusammenhang mit der erstmaligen Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Bauten und Verkehrsflächen zu erwarten. Zu nennen sind dabei insbesondere der langfristige Verlust der (Frei-)Fläche bzw. der bislang zu großen Teilen unversiegelten Böden, der Wandel von Lebensraumstrukturen sowie Veränderungen im Lebensumfeld von Altanliegern im Außenbereich. Im Umweltbericht wird die Erheblichkeit dieser Auswirkungen für die einzelnen Umweltbelange unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als mittel (Boden, Klima/Luft, Mensch/Gesundheit) bzw. als gering (Wasser, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Landschaft, Kulturgüter/sonstige Sachgüter) bewertet. Auswirkungen hoher Erheblichkeit konnten nicht festgestellt werden. Hinweise auf kumulierende umweltrelevante Auswirkungen mit anderen städtischen Planvorhaben bzw. bereits konkretisierten oder absehbaren Vorhaben anderer Planungsträger liegen derzeit nicht vor. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

Zusammenfassend ist nach den Ergebnissen des Umweltberichts zu erwarten, dass die mit der Erweiterung des GewerbeParks OWL verbundenen umweltbezogenen Auswirkungen im Wesentlichen auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt sein werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der geregelten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Bauleitplanung insgesamt als vertretbar angesehen.

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Die vorliegende Planung hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost und insbesondere auf das hier in Teilen festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „LSG Ravensberger Hügelland“ (siehe Kapitel 3). Betroffen sind im Wesentlichen intensiv genutzte Ackerflächen sowie untergeordnet einzelne ehemals wohngenutzte Grundstücke. Für die Umsetzbarkeit der gewünschten Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiets soll der Geltungsbereich des Landschaftsplans in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Bereich der geplanten Gewerbegebietsentwicklung zurückgenommen werden (siehe Kapitel 7). Außerdem wird im Bereich der geplanten Regenrückhaltung der Abschnitt einer im Landschaftsplan entlang des Vogelbachs festgesetzten Ufergehölzpflanzung erfasst und in der Planung berücksichtigt (siehe nachfolgend).

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte verwiesen. Aus Sicht der Stadt Bielefeld ist die Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiets dringend geboten, um dem erheblichen Bedarf an gewerblich entwickelbaren Bauflächen nachkommen zu können und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Der Bebauungsplan bereitet damit Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen, gewerbliche Neubauvorhaben etc. vor. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Unter Zugrundelegung des Bebauungsplans ist nach Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Methodik eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ erfolgt, in der der Ausgleichsbedarf für den planerisch verursachten Eingriff rechnerisch ermittelt wurde (Einzelheiten siehe Umweltbericht).

Unter Berücksichtigung der Regelungen des Landschaftsplans sollen im Übergang zum geplanten Regenrückhaltebecken innerhalb eines 10 m breiten gewässerbegleitenden Streifens ökologische Aufwertungsmaßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB als **plangebietsinterner Ausgleich** umgesetzt werden. Angestrebt ist eine **Nutzungsextensivierung und ökologische Aufwertung des Gewässerrandstreifens entlang des Vogelbachs** durch kleine Maßnahmen im Gewässerrandbereich (Bachaufweitungen, Uferabflachungen, Einbringen von

Totholz), die Anpflanzung standortgerechter Ufergehölze (z. B Schwarzerlen) sowie die Entwicklung einer daran anschließenden Feuchtgünlandbrache.

Darüber hinaus sind auch die Pflanzvorgaben nach § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB **eingriffsmindernd** zu werten – positiv in die Bilanzierung sind diesbezüglich insbesondere die festgesetzten Anpflanzungsflächen in den Randbereichen sowie die straßenbegleitenden Baumreihen (siehe Kapitel 5.8) eingeflossen.

Unter Berücksichtigung dieser im Plangebiet geregelten Maßnahmen verbleibt ein **Kompensationsdefizit** von rechnerisch ca. 181.745 Werteinheiten. Aufgrund der Rahmenbedingungen und der Neuentwicklung der Bauflächen mit einer erheblichen Größe werden keine durchgreifenden städtebaulichen Argumente gesehen, die einen Verzicht auf wesentliche Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen könnten, somit wird von einem vollständigen Ausgleichserfordernis für die vorbereiteten Eingriffe ausgegangen (100 %-Ausgleich). Da innerhalb des Plangebiets keine weiteren Flächen für ausgleichende Maßnahmen vorhanden sind, ist der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs auf Flächen außerhalb des Plangebiets nachzuweisen.

Bezüglich dieser extern nachzuweisen Ausgleichspunkte ist es der interkomm GmbH gelungen, Punkte in der entsprechenden Größenordnung aus dem private **Ökokonto „Bentruper Streuobstwiesen“** zu sichern. Dieses Ökokonto ist durch die Stadt Bielefeld anerkannt. Die dort bereits umgesetzten Maßnahmen sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Eigentümer des Ökokontos sowie durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt dauerhaft gesichert. Das rechnerisch ermittelte Defizit kann auf den betreffenden Ökokontoflächen vollumfänglich abgedeckt werden. Die interkomm GmbH hat hierzu mit dem Eigentümer des Ökokontos bereits entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen. Ein sachgerechter und angemessener naturschutzfachlicher Ausgleich der im Plangebiet ermöglichten Eingriffe kann insofern erreicht werden.

Weiterhin gelten die Verpflichtungen der **EU-Wiederherstellungsverordnung** (WVO)[16] unmittelbar auch für die Kommunen, so dass die Wiederherstellungsziele der WVO im Rahmen der Bauleitplanung vom Grundsatz her eine Abwägungsrelevanz besitzen. Bezogen auf städtische Ökosysteme darf demnach auf nationaler Ebene kein weiterer Nettoverlust an städtischen Grünflächen und städtischen Baumüberschirmung gegenüber dem Inkrafttreten der Verordnung am 18.08.2024 eintreten. Der Planbereich ist jedoch einerseits überwiegend gehölzfrei, andererseits erfüllt die Stadt Bielefeld die Voraussetzungen gemäß Artikel 8 Absatz 1 Satz 2 WVO (Anteil städtischer Grünflächen > 45 % und Anteil städtischer Baumüberschirmung > 10 %)[17] und ist daher bis einschließlich 2030 von den Monitoring- und Berichtpflichten ausgenommen. Hiervon unbenommen wird im Umweltbericht darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen auch die Zielsetzungen der WVO unterstützt werden.

6.3 ARTENSCHUTZ

Im Planverfahren sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist unter anderem 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 20 wird die Errichtung von gewerblichen Gebäuden und Anlagen sowie der Bau von Erschließungsstraßen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Begünstigt wird grundsätzlich auch der Abriss der einzelnen

[16] Wiederherstellungsverordnung - Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869.

[17] Abrufbar unter: https://geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de.

Wohngebäude. Der durch die Planung ermöglichte Flächen- bzw. Strukturverlust betrifft im Wesentlichen landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sowie Hausgärten im Bereich der erfassten Streubebauung, die unter Artenschutzgesichtspunkten für Pflanzen nur eine begrenzte oder keine Bedeutung besitzen.

Der ermöglichte Wandel der Lebensraumstrukturen und die zu erwartenden Veränderungen der Böden können grundsätzlich Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie auf Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet und seinem Umfeld lebenden Tieren verursachen. Der Planbereich bietet heute insofern Potenzial für Vorkommen von Offenlandvogelarten, aber auch für gebäude- und baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten sowie für Hecken- und Gebüschbrüter. Zu berücksichtigen sind dabei auch die auf die Fläche einwirkende Störeinflüsse durch benachbarte gewerbliche und intensivlandwirtschaftliche Nutzungen sowie durch die im Osten verlaufende Trasse der A 2.

Zur Beurteilung der planbedingten Betroffenheit artenschutzfachlicher und -rechtlicher Belange ist ein Gutachterbüro eingebunden worden. Als Grundlage für die Vorbereitung weiterer Planungsschritte ist in der Vegetationsperiode 2021 eine Untersuchung der die Erweiterungsflächen nutzenden Avifauna erfolgt (Vorprüfung Stufe I). Die dabei gewonnenen Zwischenergebnisse weisen auf eine eher geringe Bedeutung der landwirtschaftlich genutzten Ackerschläge hin; eine vertiefende Betrachtung wurde in diesem Kontext für die Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Feld- und Haussperling, Kiebitz, Mauersegler, Mäusebussard, Mehl- und Rauchschwalbe sowie Turmfalke als erforderlich bewertet.

Unter Berücksichtigung dieser Voruntersuchungen ist der Artenschutzfachbeitrag[18] ausgearbeitet worden. Eine Betroffenheit essenzieller Jagd-/Nahrungshabitate infolge der vorliegenden Planung ist nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung insgesamt nicht zu erwarten. Die vertiefende Prüfung der genannten Arten (Stufe II) hat ergeben, dass im Wesentlichen Bauzeitenbeschränkungen beim Abriss von Gebäuden und der Rodung von Gehölzen zu beachten sind; zudem sind für betroffene Brutplätze Ersatzmaßnahmen in Form von Nisthilfen für Haus- und Feldsperling umzusetzen. Hinsichtlich möglicher Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten sind Abrissmaßnahmen mit fachkundiger Begleitung durchzuführen.

Die im Fachbeitrag benannten Maßnahmen beziehen sich einerseits auf Rodungen von Gehölzbeständen mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen, die außerhalb der Aktivitätszeiten der betroffenen Arten vorzunehmen sind. Dies ist grundsätzlich bereits bei Einhaltung der in § 39 BNatSchG geregelten Rodungsfristen (zulässige Beseitigung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) sichergestellt und bedarf daher keiner Regelung im Bebauungsplan. Zur umfassenden Information wird aber ein allgemeiner Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Andererseits werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit einer Beseitigung vorhandener Bausubstanzen stehen. Da Gebäudeabrisse grundsätzlich unabhängig von einem Bauleitplanverfahren zulässig sind, sind mit Ausnahme des ergänzend in den Geltungsbereich einbezogenen Wohnhauses im Nordwesten (Teilfläche GEe1) entsprechende Rückbaumaßnahmen im Planbereich unter Berücksichtigung der gutachterlichen Anforderungen zwischenzeitlich bereits erfolgt. Im Zuge dessen konnte eine Nutzung dieser Gebäude durch Fledermäuse ausgeschlossen werden, nachgewiesen wurde aber das Vorkommen einer Schleiereule. Nach den Ergebnissen der Gebäudekontrollen hatte sich insofern die Notwendigkeit zum Anbringen von einzelnen Ersatzquartieren für Schleiereule und Feldsperling herausgestellt. Diese Maßnahmen sind bereits an fachlich geeigneten Gebäuden außerhalb des Plangebiets umgesetzt worden. Das Erfordernis weitergehender Maßnahmen hat sich im Zuge der erfolgten Überprüfungen nicht herausgestellt. Regelungsbedarf für den Bebauungsplan besteht insofern nicht.

---

[18] Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“, NZO GmbH, Bielefeld, August 2024.

Ein Brutvorkommen des Haussperlings wurde nur auf dem erfassten Bestandsgrundstück mit einem älteren Wohnhaus und Gartenbereich (Flurstück 107/Teilfläche GEe1) nachgewiesen, potenziell ist auch das Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Gebäudes nicht ausgeschlossen. Eine Nutzungsaufgabe ist jedoch, soweit der Stadt bekannt, auf absehbare Zeit nicht vorgesehen. Für die Erschließung des Gewerbegebiets wird das Grundstück nicht beansprucht und wird insofern zunächst weitgehend unverändert bleiben. Im vorliegenden angebotsorientierten Bebauungsplan werden lediglich langfristig Möglichkeiten für eine in der gegebenen Lage wünschenswerte Einbeziehung in die gewerbliche Nutzung bereits mit berücksichtigt (kein Umsetzungszwang). Über den Zeitpunkt von ggf. erfolgenden Maßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung können somit keine abschließenden Aussagen getroffen werden, so dass eine Regelung im Bebauungsplan nicht zielführend wäre. Da nach den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG die Artenschutzbelange regelmäßig auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind, können im Bedarfsfall auch auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ggf. erforderliche Maßnahmen sachgerecht geregelt werden. Das Textblatt des Bebauungsplans enthält zur umfassenden Information insofern auch einen entsprechenden Hinweis hinsichtlich der notwendigen Überprüfung des Gebäudes vor Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln. Bei einem entsprechenden Nachweis sind entsprechende Maßnahmen mit dem Umweltamt – untere Naturschutzbehörde – abzustimmen.

Eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten sowie Hinweise auf das Eintreten unüberwindbarer artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung wurden insgesamt nicht festgestellt. Die Planung wird unter artenschutzrechtlichen Aspekten somit als vollziehbar beurteilt.

Mit Blick auf die sonstigen im Plangebiet vorkommenden Arten kann festgehalten werden, dass die betroffenen Flächen auch heute schon deutlichen Störeinflüssen unterliegen (siehe oben). Diese Arten weisen eher weite Aktionsräume bzw. eine große Anpassungsfähigkeit auf, so dass grundsätzlich Ausweichmöglichkeiten im Umfeld gegeben sind bzw. durch die im Plangebiet geregelten Maßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 BauGB (siehe Kapitel 5.8) wieder geschaffen werden können.

Im Rahmen der Gesamtabwägung bewertet die Stadt die angestrebte Erweiterung des GewerbeParks OWL insofern als vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes.

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

a) Bodenschutz und Landwirtschaft

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. 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 Absatz 1 BBodSchG. Unter anderem sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Gemäß Bodenkarte NRW[19] stehen im Plangebiet schluffige Lehmböden an, die ganz überwiegend als Parabraunerde sowie in den Randbereichen und im Bereich der künftigen Regenrückhaltung als Pseudogley-Braunerde ausgeprägt sind; auf den Flächen entlang des Vogelbachs gehen diese in Gleyböden über. Die im Wesentlichen betroffenen Parabraunerde-Böden weisen hohe Bodenwertzahlen sowie eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Sie sind grundwasserfrei sowie im Oberboden ohne Staunässeeinfluss, im Untergrund kann stellweise schwache Staunässe auftreten. Die Kriterien der landesweit

[19] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983.

rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden zu. Ihre Schutzwürdigkeit leitet sich aus der sehr hohen Funktionserfüllung bezogen auf Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit ab.[20] Die Pseudogley-Braunerden sind nach ihrer Entwässerung bearbeitungsfähig und weisen mittlere Erträge auf. Die Sorptionsfähigkeit der Böden ist mittel bis hoch, die Wasserdurchlässigkeit demgegenüber nur gering bis mittel. Eine mittlere Staunässe reicht bis in den Oberboden. Grundwassereinfluss ist nicht vorhanden. Auch diese Böden werden als schutzwürdig eingestuft – ihre Funktionserfüllung bezogen auf Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als hoch bewertet. Hinsichtlich weitergehender Einzelheiten zu den Eigenschaften der anstehenden Böden wird auf den Umweltbericht verwiesen. Das besondere Gewicht des Bodenschutzes mit den hier ertragreichen Böden ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch die Versiegelung insofern ebenso in die Abwägung einzustellen wie die Belange und Interessenlagen der Landwirtschaft.

Mit der Planung wird die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen für eine gewerbliche Nutzung und damit der dauerhafte Verlust von ca. 11,8 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 den Ackerbau kann bei Umsetzung der Planung dort nicht mehr stattfinden. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass die ursprünglichen Bodenverhältnisse mit Blick auf die langjährige intensive ackerbauliche Nutzung durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen ggf. überprägt und vorbelastet sind.

Angesichts der dringend benötigen Gewerbeflächen zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung für die örtliche Wirtschaft und ihre mittelständische Struktur sowie der hierfür im Stadtgebiet weder in ausreichendem Umfang verfügbaren noch vergleichsweise konfliktfrei entwickelbaren innerstädtischen Brach- und/oder Konversionsflächen[21] etc. liegt der unvermeidbare Zielkonflikt mit den Belangen von Bodenschutz und Landwirtschaft auf der Hand. Insofern ist die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich möglichst zu begrenzen und vorrangig im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen zu reaktivieren. Sofern dies nicht möglich ist, muss jedoch auf die im Regionalplan Detmold ausgewählten GIB-Flächenpotenziale zurückgegriffen werden. Über die grundlegende Inanspruchnahme der vom Plangebiet erfassten landwirtschaftlichen Flächen und schutzwürdigen Böden ist daher aufgrund des nachgewiesenen Bedarfs bereits durch die erfolgte Festlegung als GIB mit regionaler Bedeutung auf Ebene der Regionalplanung entschieden worden. Die hiermit verbundenen landesplanerischen Zielstellungen sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Auch die Entwicklung anderer potenzieller Standorte würde im Übrigen eine mindestens vergleichbare Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten. Hervorzuheben ist aber auch, dass zwischen dem/den betroffenen Flächeneigentümer(n) und der interkomm GmbH einvernehmliche Vereinbarungen im Rahmen des Grundstücksgeschäfts getroffen worden sind, die unter anderem auch die Sicherung landwirtschaftlicher Flächen an einem anderen Standort umfassen.

Wie dargelegt, wird vorliegend eine bedarfsangepasste Erweiterung des interkommunalen Standorts „GewerbePark OWL“ um nunmehr verfügbare östliche Teilflächen angestrebt. Hierdurch können vorhandene Erschließungsstraßen und Infrastrukturen im Sinne eines möglichst geringen Flächenverbrauchs mitgenutzt und bedarfsgerecht erweitert werden. Auch die Festsetzungen zu Nutzungsmaßen und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen im Interesse einer effektiven und flexiblen Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen (siehe Kapitel 5.2). In den Randbereichen können zudem die Auswirkungen auf den Boden und seine

[20] Geologischer Dienst NRW: Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000 – 2024 Auflage 3-2 –.

[21] Siehe z. B. Drucksachen-Nr. 6263/2020-2025, 7826/2020-2025 und Flächenkontingent für Wirtschaftsflächen in Bielefeld nach dem Regionalplan OWL.

vielfältigen ökologischen Funktionen durch die geplanten konkreten Regelungen des Bebauungsplans zur Gebietseingrünung gemindert werden. Der Verlust der schutzwürdigen Böden wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, in der ergänzende Ausgleichsbedarfe berechnet und dargestellt werden (Erhöhung des Kompensationsbedarfs um 0,15 ökologische Wertpunkte für die betroffenen Teilflächen, siehe Umweltbericht). Für die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen konnten im erforderlichen Umfang Wertpunkte aus einem bereits anerkannten Ökokonto erworben werden, so dass der Landwirtschaft insofern keine wertvollen, gut ackerbaulich nutzbaren Flächen zusätzlich verloren gehen.

Zusammenfassend führt die erforderliche Größenordnung des Vorhabens zwangsläufig zu erheblichen Eingriffen und zu grundlegenden Zielkonflikten mit den Belangen Bodenschutz und Landwirtschaft im Planbereich. Diese Belange müssen gegenüber den erläuterten städtebaulichen Gründen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Die Inanspruchnahme der Flächen und der Böden wird im Zuge der vorliegenden Erweiterung des GewerbeParks OWL im Ergebnis für städtebaulich folgerichtig und daher für vertretbar gehalten.

b) Gewässer- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld erfassen weder Flächen eines festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten **Überschwemmungsgebiets** noch eines entsprechenden Risikogebiets. Es befinden sich hier auch keine **Wasserschutzgebiete**.

Im Bereich der geplanten Gewerbeflächenentwicklung werden auch keine **Oberflächengewässer** erfasst. Im südlichen Randbereich mit geplanter Anpflanzung tangiert ein kleiner Gewässergraben den Planbereich, der dort in westliche Richtung die Straße Kreuzbusch quert und dann zunächst als offenes Gewässer und anschließend verrohrt in den Vogelbach fließt. Die vom Plangebiet anteilig erfasste Grabenstruktur kann im Zuge der Umsetzung gut in die geplante Ausgestaltung der Anpflanzung mit Verwallung und Notwasserweg (siehe nachfolgend) eingebunden werden. Darüber hinaus grenzt an die im Süden geplante Regenrückhaltefläche der **Vogelbach** unmittelbar an. Der Bach ist zusammen mit seinem Umfeld insbesondere für den Biotopverbund bedeutsam, so dass seitens der zuständigen Fachbehörden ein ausreichender Abstand des Regenrückhaltebeckens zum Gewässer einschließlich einer naturnahen Gestaltung und einer gedrosselten Einleitung als Maßnahmen zum Gewässer- und auch Naturschutz gefordert werden. Im Bebauungsplan wird daher ein 10 m breiter Übergangsbereich zwischen der Rückhalteanlage und dem Gewässer auf Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die für diese Teilfläche getroffenen textlichen Regelungen berücksichtigen neben entsprechende Aufwertungsmaßnahmen des Gewässerrandbereichs (siehe Kapitel 6.2) auch eine naturnah gestaltete Wasserableitung aus dem Regenrückhaltebecken. Eine hinreichende Drosselung der Einleitungsmenge ist im Zuge der parallel erfolgten Entwässerungsplanungen durch die Fachbehörde vorgegeben und beachtet worden (siehe Kapitel 5.6).

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

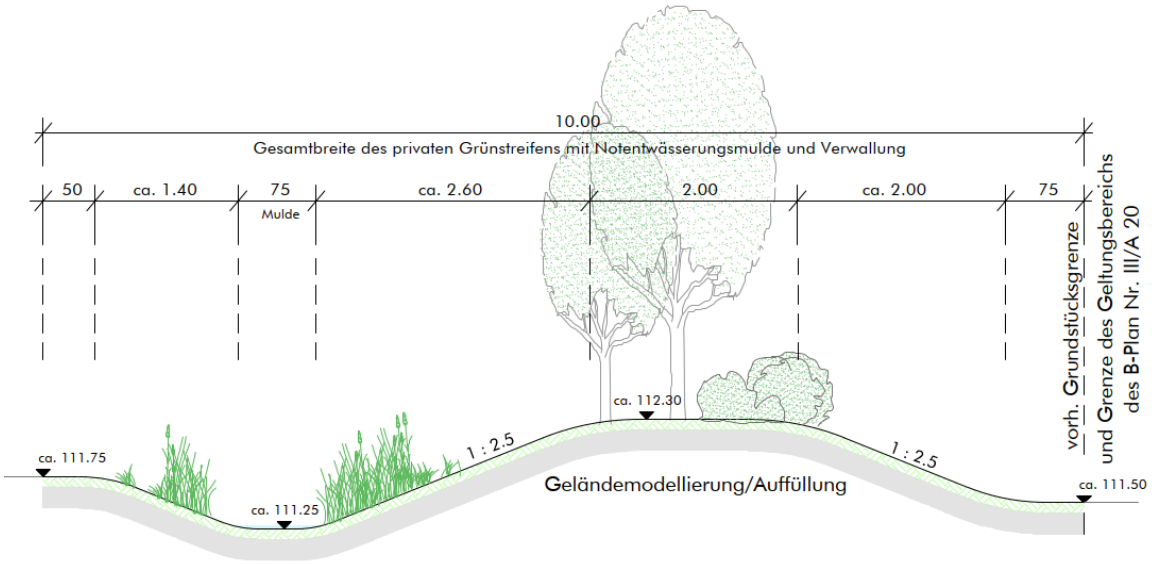
c) Starkregen

Mit Blick auf die aktuell ungünstigen Versickerungsmöglichkeiten ist nach den gesamtstädtischen Starkregengefahrenkarten bei entsprechenden Regenereignissen in weiten Teilen des Plangebiets mit Überflutungen zu rechnen, ganz überwiegend werden dabei aber geringe Wassertiefen von 2–10 cm angegeben. Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse fließt das Regenwasser jeweils in Richtung der randlichen Seitengräben im Norden und Süden bzw. über das angrenzende kleine Siek in Richtung Vogelbach. Auch der Bereich der geplanten Regenrückhaltung kann bei extremen Niederschlagsereignissen schon im Bestand

mit Wassertiefen um 2–10 cm überflutet werden, das Wasser fließt dort unmittelbar in den Vogelbach.

Infolge der Planung wird künftig ein höherer Anteil der Flächen im Plangebiet versiegelt werden, so dass ggf. (noch) weniger Niederschläge unmittelbar vor Ort versickern können. Im Ergebnis der bisherigen Entwässerungs- und Verkehrsflächenplanungen (siehe Kapitel 5.6) sind Möglichkeiten einer schadlosen Ableitung von oberflächlich abfließenden Niederschlägen bei einer Überlastung der Regenwasserkanalisation berücksichtigt worden. Aufgrund der erforderlichen Geländebewegungen im Zuge der Gebietserschließung werden die Niederschläge künftig vor allem über die Planstraßen in südliche Richtung abfließen. Zum Schutz der künftigen Gewerbegrundstücke sowie der südlich gelegenen Bestandsbebauung vor Überflutungsschäden bei extremen Niederschlagsereignissen sieht die Entwässerungskonzeption die Anlage von Notentwässerungswegen entsprechend dem Gefälle ausgehend von den Wendeanlagen der Planstraßen in Richtung des südlichen Anpflanzungsstreifens vor. Von dort kann das Wasser analog zur Bestandssituation in die südwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Senke im Bereich des Feldgehölzes sowie weiter in Richtung Vogelbach schadlos abgeleitet werden (siehe auch Planungshinweiskarte Starkregen aus dem gesamtstädtischen Klimaanpassungskonzept). Im Bebauungsplan werden die als Notwasserwege geplanten Teilflächen jeweils mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Gewerbebetriebe im Plangebiet festgesetzt:

- Im Bereich der GE-Flächen wird die Anlage dieser Notfließwege im Bereich der Duldungsstreifen der dort geplanten Kanaltrassen (siehe Kapitel 5.6) vorgesehen. Für diese Bereiche wird vorgegeben, die Betriebsflächen mit muldenartigen Vertiefungen zu gestalten und funktionsgerecht zu unterhalten. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan entsprechende Spielräume für die Umsetzung – seitens des Fachingenieurbüros wird empfohlen, eine möglichst große Breite der dort von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen auszunutzen und eine muldenförmige Vertiefung von ca. 20–30 cm einzuplanen. Eine grundsätzliche Nutzbarkeit der betroffenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, z. B. durch die Anlage von Stellplätzen, ist aber weiterhin gegeben. Eine Sicherung per Grunddienstbarkeit durch den Investor sowie ggf. eine zusätzliche Sicherung durch eine Baulast im späteren Baugenehmigungsverfahren wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung an die interkomm GmbH ist erfolgt.
- Zur Gewährleistung der sicheren Ableitung des im Extremfall im südlichen Randbereich ankommenden und oberflächig abfließenden Niederschlagswassers ist vorgesehen, den 10 m breiten Pflanzstreifen muldenförmig zu profilieren und entlang der südlichen Grenze des Plangebiets eine Verwallung anzulegen, so dass anfallendes Wasser schadlos in westliche Richtung abgeführt werden kann. Im Bebauungsplan wird für diesen Bereich überlagernd zur Festsetzung einer Landschaftshecke die Umsetzung einer Mulde geregelt. Im Zuge der Entwässerungsplanungen wird eine Höhe des Walls von ca. 0,8 m bis 1,0 m gegenüber der Muldensohle als ausreichend bewertet. Die interkomm GmbH wird diesen Bereich im Zuge der Gebietserschließung entsprechend anlegen, die Flächen aber anschließend vermarkten. Ggf. erforderliche vertragliche Regelungen zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Notwasserwege werden im Zuge des Verfahrens noch geprüft.



Beispielhafter Systemschnitt zur Gestaltung des Notwasserwegs im südlichen Randbereich
plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, 02.02.2026

Die für die Aufnahme von Niederschlägen aus Starkregenereignissen vorgesehene Senke ist nach den eingemessenen Bestandshöhen nach Einschätzung des Fachbüros grundsätzlich geeignet, entsprechende Niederschläge aufzunehmen. Eine Querschnittserweiterung des vorhandenen Durchlasses im Bereich der Straße Kreuzbusch kann eine entsprechend schadlose Ableitung des Wassers in Richtung des Sieks weiter unterstützen, eine Überprüfung der Notwendigkeit kann sachgerecht im Zuge der Umsetzung erfolgen.

Mit der geplanten Ableitung von Niederschlagswasser bei Extremereignissen kann eine Betroffenheit der Altanlieger südlich des Plangebiets vermieden werden. Darüber hinaus können die vorgegebenen Gründächer eine Rückhaltung von Niederschlagswasser begünstigen, gleiches gilt für Bereiche mit festgesetzten Pflanzmaßnahmen entlang der Planstraßen und der Plangebietsränder. Vergleichbares gilt – wenn auch nur in einem untergeordneten Umfang – hinsichtlich der wasserdurchlässig zu gestaltenden Pkw-Stellplatzanlagen.

Ergänzend wird im Sinne des allgemeinen Überflutungsschutzes für die Bebauung innerhalb des Plangebiets vorsorglich darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen neu zu bebauende 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.

Insgesamt geht die Stadt davon aus, dass die Starkregenthematik im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung in einem angemessen Umfang Berücksichtigung gefunden hat.

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

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).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis einer Luftbildauswertung mitgeteilt, dass auf den ganz überwiegenden Flächen im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** vorliegen. Hiervon ausgenommen ist eine Teilfläche im Nordosten, auf der wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. In dem betroffenen Bereich sind deshalb jegliche Baumaßnahmen frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen. Unabhängig davon sind auch im übrigen Plangebiet Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen, da Kampfmittelfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können. 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. Ein entsprechender Hinweis mit Übersichtskarte wird zur umfassenden Information auf dem Textblatt zum Bebauungsplan geführt.

6.6 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG, ENERGIEEFFIZIENZ

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einer Flächeninanspruchnahme und -versiegelung für Bebauung, Erschließungsflächen etc. sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Bei der vorbereiteten Erweiterung des schon erschlossenen GewerbeParks OWL ist in Anbetracht des geplanten Anschlusses an bereits entwickelte Gewerbeflächen eine sehr gute Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Verkehrsnetzes bereits gegeben. Ebenso sind die technischen Infrastrukturen schon vorhanden und können sinnvoll mitgenutzt und bedarfsgerecht erweitert werden.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz geht durch die vorbereitete Erweiterung des GewerbeParks OWL eine bislang als Freilandklima charakterisierte Fläche verloren. Derartige Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf. Diesbezüglich bedeutsamer sind vorliegend jedoch die anschließende kleine Waldfläche sowie die Flächen im Bereich des Vogelbachs, die infolge der Planung hinsichtlich ihrer kühlenden Funktionen erhalten werden. Eine besondere Funktion des Plangebiets selbst ist unter Berücksichtigung der aktuellen Ackernutzung, der topographischen Gegebenheiten und der Lage zu den Siedlungsbereichen nicht erkennbar. Zudem werden infolge der Gewerbeflächenentwicklung auch keine Kaltluftleitbahnen zerschnitten. Weitergehende Detailinformationen werden im Umweltbericht dargelegt (siehe dort). In der Gesamtbetrachtung ist insofern nicht zu erwarten, dass sich die Planung wesentlich auf das gesamtstädtische Klima auswirken wird. Die klimatischen Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt. Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende klimatische Ausgleichsfunktionen sind nach bisheriger Kenntnis nicht betroffen. Darüber hinaus können die mit der Planung verbundenen klimatischen Auswirkungen im Sinne des Klimaanpassungskonzepts (bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel) gemindert werden. Insbesondere die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Begrünung von Straßenräumen, Stellplätzen, Dachflächen und des zukünftigen Siedlungsrands tragen künftig zu einer Minderung von Überwärmungseffekten bei. Ebenso können die zu entwickelnden Grünstrukturen im Sinne des Klimaschutzes dazu beitragen, anteilig CO_2 zu binden und Luftschadstoffe zu filtern. Im Bereich der geplanten Regenrückhaltung können gegenüber der heutigen Ackernutzung positive kleinklimatische Effekte erzielt werden. Das Entwässerungskonzept trifft darüber hinaus Vorkehrungen für die Bewältigung der zunehmenden Starkregenereignisse, die im Bebauungsplan entsprechend aufgegriffen werden (siehe Kapitel 6.4). Mit den getroffenen Maßnahmen kann insofern insgesamt eine stadtklimaverträgliche Gewerbestandorterweiterung unterstützt werden.

Im Zusammenhang mit der Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung übernimmt der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere mit Blick auf die Reduzierung von

CO_2-Emissionen, eine wichtige Rolle; entsprechende Maßnahmen können durch die Förderung von erneuerbaren Energien unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden. In diesem Kontext kommt der Nutzung der Solarenergie eine besondere Bedeutung zu, da diese die örtliche Energieversorgung und die Arbeitsverhältnisse im Plangebiet unmittelbar beeinflussen kann. Mit der sich aus der Solaranlagen-Verordnung NRW ableitenden PV-Anlagen-Pflicht gelten nunmehr landesweit einheitliche rahmensetzende Vorgaben für die Installation entsprechender Anlagen mindestens auf den Dachflächen, die im Zuge der Umsetzung zu beachten sind (siehe auch Kapitel 5.6). Diesbezügliche Vorgaben im Bebauungsplan sind insofern entbehrlich. Hiervon unbenommen liegen für eine solarenergetische Nutzung im Plangebiet vom Grundsatz her günstige Rahmenbedingungen 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 unter anderem mit Blick auf die am Standort Hellfeld bereits realisierte Gewerbebebauung nicht erwartet. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie die vorgegebenen Flachdächer bzw. gering geneigten Dächer ermöglichen grundsätzlich eine energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper.

Auf Basis der getroffenen Festsetzungen ist eine Nutzung regenerativer Energien auch über das solarenergetische Potenzial hinaus umfassend möglich (z. B. Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme). Da je nach Branche, Produktionsmethode und Größe völlig unterschiedliche energetische Anforderungen bestehen, diese aber im Vorfeld noch nicht bekannt sind, ist eine konkrete Abschätzung der Anforderungen künftiger Unternehmen am Standort nicht möglich. Hiervon unbenommen ist es im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. auf eine sparsame und effiziente Energienutzung durch künftige Betriebe sehr wahrscheinlich, dass in einem umfangreichen Maß PV-Anlagen, Erdwärme-/Sole- oder Luft-Wärmepumpen etc. zur Anwendung kommen werden, da die Unternehmen entsprechende Energien benötigen und möglichst kostengünstig produzieren müssen. Zusätzlicher Vorgaben im Bebauungsplan bedarf es aus Sicht der Stadt hierzu nicht.

Zusammenfassend werden die getroffenen Regelungen zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll, ausreichend und verhältnismäßig angesehen. Ergänzend wird auf die Ergebnisse im Umweltbericht Bezug genommen. Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind in den Projektplanungen jeweils die maßgebenden gesetzlichen Vorgaben zum Baustandard, zur Energieversorgung etc. zu beachten.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

a) Bodenordnung

Die interkomm GmbH konnte die wesentlichen Flächen für die Gebietsentwicklung verfügbar machen. Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet voraussichtlich nicht notwendig.

b) Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Flächengröße in ha*
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE/GEe), davon:	**11,65**
- Teilfläche GE1	5,20
- Teilfläche GE2	1,33
- Teilfläche GE3	2,17
- Teilfläche GEe1	0,10
- Teilfläche GEe2	2,85
Anpflanzungsflächen *im GE/GEe (Baumreihen, Landschaftshecken als Überlagerung)*	*0,86*
Öffentliche Verkehrsfläche, davon:	**1,28**
- Planstraßen	0,83
- Fuß-/Radweg (Bestand)	0,24
- Wirtschaftsweg (Bestand)	0,21
Flächen für Abwasserbeseitigung/Regenrückhaltung	**0,75**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *im Bereich der Regenrückhaltung (Aufwertung Gewässerrandstreifen als Überlagerung)*	*0,16*
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**13,68**

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

c) Finanzielle Auswirkungen

Die Bauleitplanung beruht auf einer Initiative der interkomm GmbH. Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch das Bauamt der Stadt Bielefeld. Die interkomm GmbH übernimmt die entstehenden Kosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten, naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen und projektbedingter Erschließungsmaßnahmen.

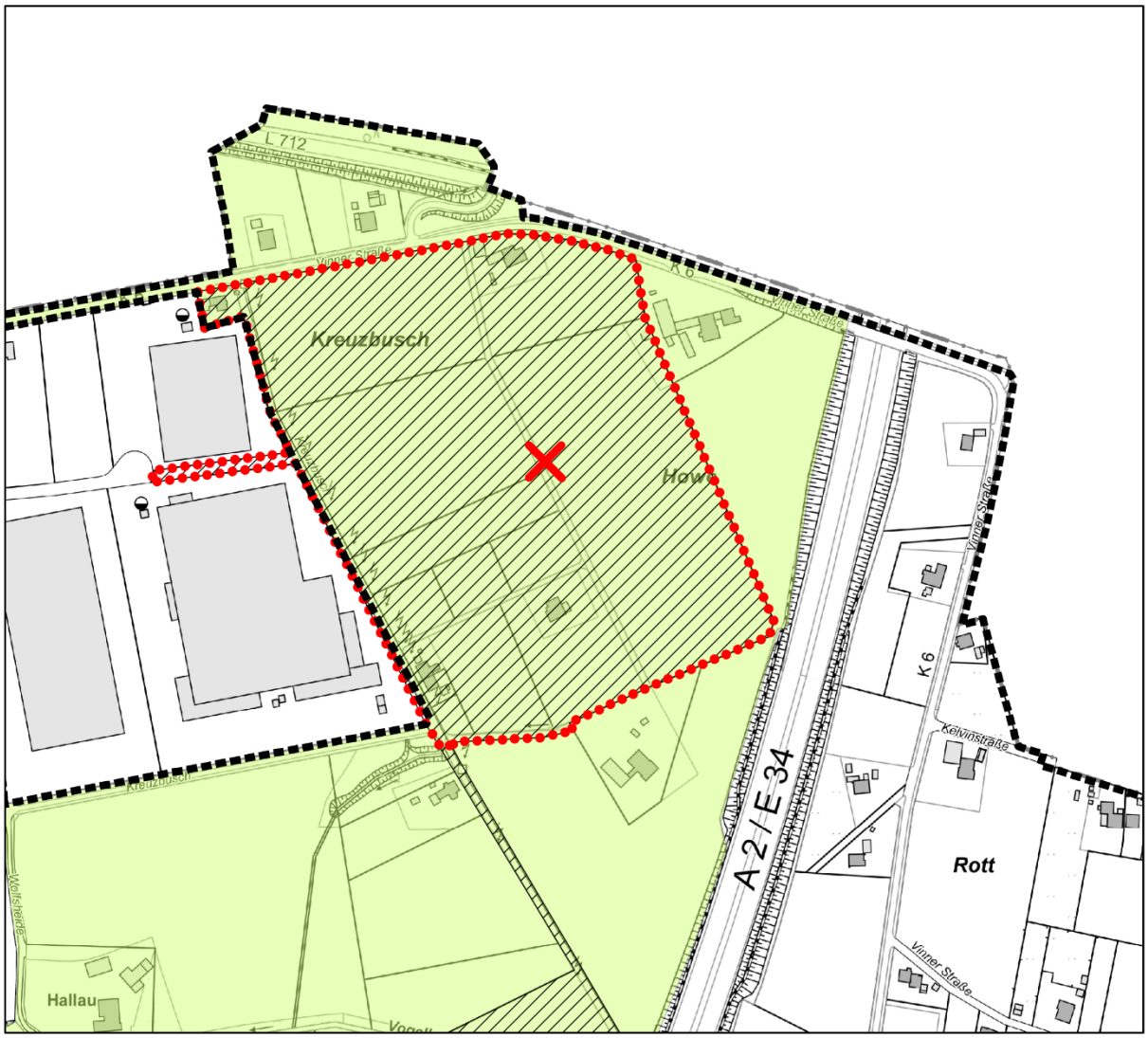
Bei Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Kosten und Folgekosten im Zusammenhang mit der Herstellung und späteren Unterhaltung der verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen.

d) Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

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 20 zur Schaffung des verkehrlichen Anschlusses an die gebietserschließende Straße Remusweg den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 14 in einem untergeordneten Umfang. Dort ersetzen die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 20 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 20 als unwirksam erweisen, lebt das

frühere Recht wieder auf (siehe auch Kapitel 1). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/A 14 bleiben ansonsten unberührt.

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen **Landschaftsplans Bielefeld-Ost** erfasst (siehe Kapitel 3). Auf den betroffenen Flächen treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans die dort bislang entgegenstehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans entsprechend zurück (siehe nachfolgende Abbildung).



Bebauungsplan Nr. III/A 20 "Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes

Landschaftsschutzgebiet

Änderungsbereich

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Fläche

Umweltamt November 2025

e) Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. III/A 20 wird als sogenannter angebotsorientierter Bebauungsplan in einem Regelverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss	30.01.2024
Beschluss frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	05.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	13.01. – 31.01.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	04.12.2024 – 31.01.2025

Die Ergebnisse der (vorläufigen) Auswertung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen sind der Anlage „Auswertung der frühzeitigen Beteiligung“ dargelegt (siehe dort).

8. VORLIEGENDE GUTACHTEN

Folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen etc. sind der Begründung/Abwägung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegt worden:

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur östlichen Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes OWL auf der Basis des Planungsstandes 01/2024, AKUS GmbH, Bielefeld, 11.04.2024 inkl. einer Ergänzung vom 28.05.2024
- Verkehrliche Stellungnahme zur Erweiterung des Gewerbegebietes Hellfeld in Bielefeld Altenhagen, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, Juni 2024
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“, NZO GmbH, Bielefeld, August 2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“ der Stadt Bielefeld, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, 11.11.2025
- Erschließung der östlichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Hellfeld“, Bebauungsplan Nr. III/A 20, Stadtteil Altenhagen, Stadtbezirk Heepen, „Gewerbegebiet südl. der Vinner Straße und östl. der Straße Kreuzbusch einschl. einer Fläche nördl. des Vogelbachs“: Erläuterungen zur Entwässerungsplanung für die Begründung zum Bebauungsplan, plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, 23.12.2025 (korrigiert am 05.02.2026)

Bielefeld, im März 2026
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32