

Stadtbezirk Heepen

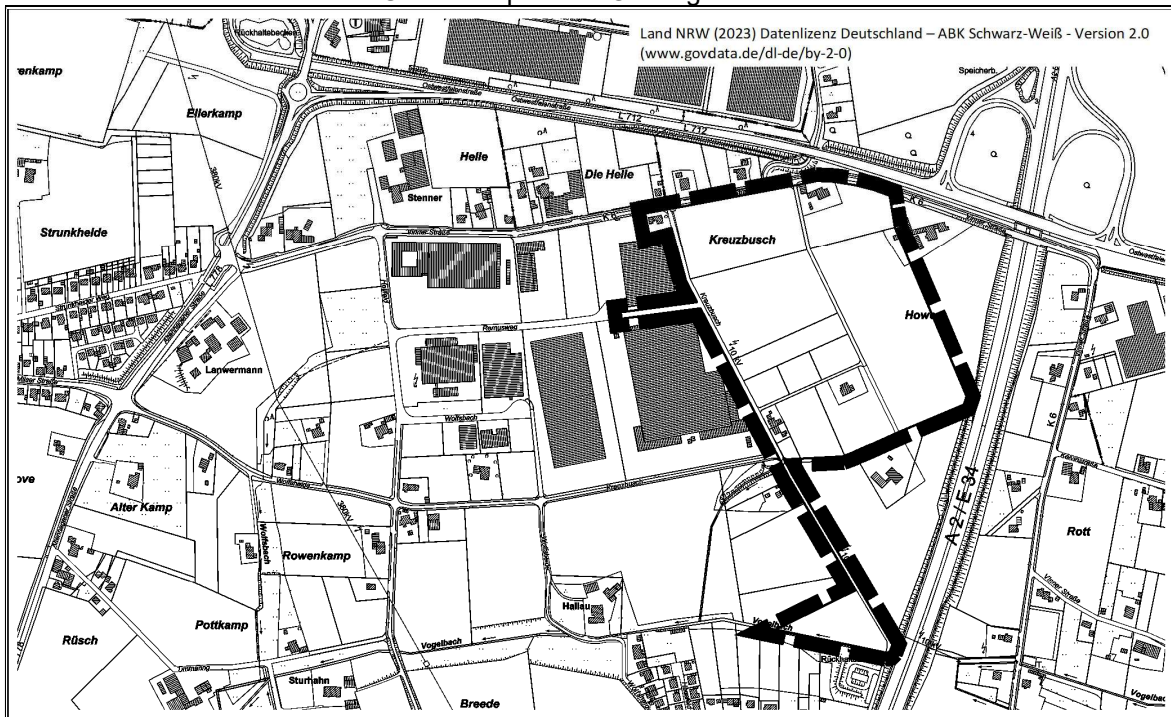
## Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 20

### „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“

#### Übersichtsplan, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf  
Dezember 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

**B: Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld:  
Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und  
östlich der Straße Kreuzbusch“**

**Inhaltsverzeichnis**

**I. Übersichtspläne (ohne Maßstab)**

- 1. Abgrenzungsplan**
- 2. Ausgangslage: Rechtskräftige Bebauungspläne Nr. III/A 14 und Nr. III/A 17 sowie geplanter Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/A 20 im Osten**

**II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

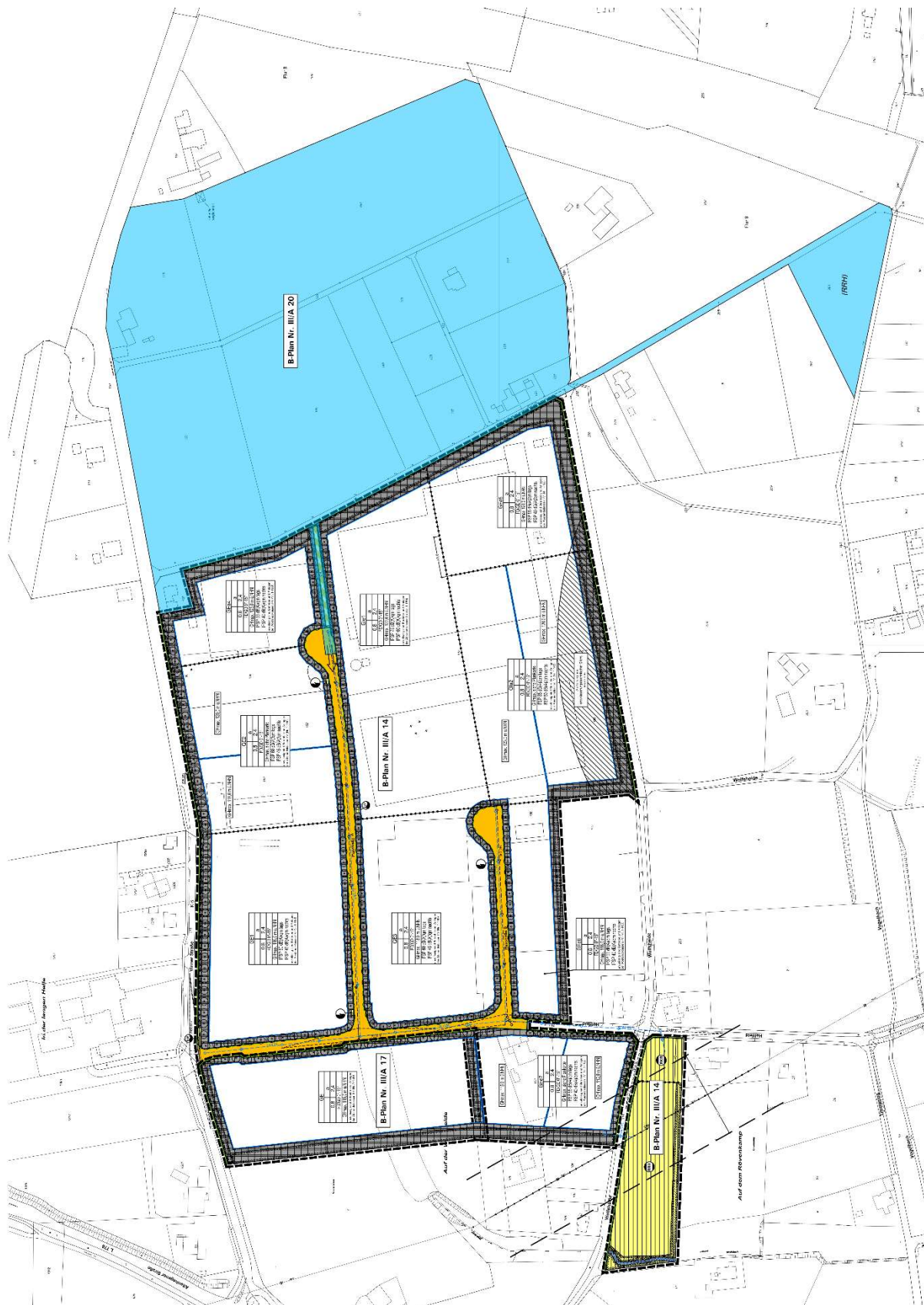
- 1. Allgemeines: Ausgangslage und übergeordnete Zielsetzungen**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele, Plankonzept und bisheriger Stand der Planung**

# I. Übersichtspläne (ohne Maßstab)

## 1. Abgrenzungsplan



2. Ausgangslage: Rechtskräftige Bebauungspläne Nr. III/A 14 und Nr. III/A 17 sowie geplanter Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/A 20 im Osten



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)



Stand: Vorentwurf; Dezember 2023

## II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 1. Allgemeines: Ausgangslage und übergeordnete Zielsetzungen

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 anstehenden Planungsaufgaben wurde im Jahr 2001 die Interkomm OWL 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 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 OWL GmbH sind zwischenzeitlich ebenfalls weitestgehend vergeben. Neben der vorliegend angestrebten Erweiterung im Bielefelder Stadtgebiet plant aktuell auch die Stadt Herford eine Erweiterung des Gewerbeparks 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 aktuelle Entwurf 2023 des neu aufzustellenden Regionalplans 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, Entwurf 2023 verwiesen.<sup>1</sup> Bei allen Unwägbarkeiten und unabhängig von der konkreten Gesamtgröße wird hier mehr als deutlich, dass die Weiterentwicklung der vorhandenen, funktionierenden interkommunalen Standorte hier eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region besitzt.

---

<sup>1</sup> Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe, Entwurf 2023, Detmold 01.06.2023 (s. Homepage der Bezirksregierung).

Die Interkomm OWL GmbH hat vor diesem Hintergrund in den letzten Jahren die Weiterentwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets OWL im Bereich Bielefeld-Altenhagen vorbereitet und weitere Grunderwerbsverhandlungen geführt. Vorgesehen ist nunmehr die **Erweiterung des Gewerbebestands „Hellfeld“ inkl. Regenrückhaltung um ca. 13,7 ha östlich des Wirtschaftswegs Kreuzbusch** in Richtung der Bundesautobahn A 2. Der Bereich stand bisher nicht zur Verfügung und musste daher aus den bisherigen Bauleitplanungen ausgeklammert werden. Inzwischen befinden sich die Flächen im Eigentum der Interkomm GmbH bzw. existieren verbindliche Vorabstimmungen zu künftigen Eigentumsverhältnissen, sodass die Umsetzung der Planung sichergestellt ist.

Der Standort „Hellfeld“ verfügt über eine hohe Lagegunst, 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 i. V. bereits vorhanden. Das Erweiterungsgebiet kann über eine Verlängerung der zentralen Erschließungsstraße Remusweg erschlossen werden. Die Interkomm OWL 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 freizuhaltende 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 (3) BauGB** ist gegeben, um die bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende Fläche gemäß den dargelegten Zielsetzungen zu entwickeln.

Für den Bereich Hellfeld 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, Verkehrsuntersuchung, Gewerbe- und Verkehrslärm, Artenschutzprüfung).

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“ 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 Vertrages dazu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld – analog der Regelungen zur Bielefelder Baulandstrategie – umzusetzen und anzuwenden. Dies gilt hier explizit für potentielle 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 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 und durch ein bebautes Grundstück im Außenbereich sowie
- im Westen 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.

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommenen Abgrenzung.

## 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 ü. NHN (Normalhöhennull) an, steigt auf eine Höhe um 114,4 m 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 ü. NHN. Die Plangebietsgrenze im Osten Richtung Autobahn A 2 liegt im Südosten in einer Höhe um 117,6 m ü. NHN, steigt auf rund 122 m ü. NHN an und fällt zur Vinner Straße im Nordosten oberhalb der Hofstelle auf etwa 117,7 m ü. 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 und städtebauliche Situation

Die Flächen **im Plangebiet** werden weitgehend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ausgenommen sind hier nur die einzelnen baulichen Nutzungen, hier die fünf Wohnhäuser (drei Einzelhäuser, ein Doppelhaus) im Außenbereich mit Gartengrundstücken, sowie der asphaltierte Wirtschaftsweg Kreuzbusch entlang des neu entwickelten Gewerbe- und Industriegebiets „Hellfeld“ im Westen. Auf den Gartengrundstücken dominieren Rasenflächen, teilweise auch etwas weniger intensiv gepflegt, neben einzelnen heimischen Gehölzen sind auch standortfremde Ziergehölze zu finden.

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 712) im Norden und durch die etwas tiefer liegende und durch begleitende Heckenstrukturen eingebundene Autobahn A 2 im Osten auf. Andererseits zeigen die bisherige 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 712 schließen die großflächigen Gewerbegebiete auf dem Stadtgebiet Herford an. 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 Gewerbebestands „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 712 und A 2 nach Norden sowie Richtung Heepen

nach Süden gegeben. Über die klassifizierten Straßen K 6, L 712 und L 778 verkehren auch die Busverbindungen im Umfeld.



**Luftbild und Geltungsbereich (ohne Maßstab)**

Quellenvermerk: Land NRW (2023) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))





### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### a) Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich liegt nach dem **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

Im seit 2004 wirksamen **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** ist das Plangebiet Teil des festgelegten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) im Bereich des Interkommunalen Gewerbegebiets OWL. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im aktuellen Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

Im aktuellen neu aufzustellenden **Regionalplan OWL, Entwurf 2023<sup>2</sup>** 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. Auch die weiteren gewerblichen Flächenfestlegungen im Norden auf Herforder Stadtgebiet verdeutlichen nochmals den ganz erheblichen Flächenbedarf, der auch aus Sicht der Regionalplanung gesehen wird (s. oben). Da zu erwarten ist, dass der Feststellungsbeschluss für den neuen Regionalplan OWL zeitnah im Winter 2023/2024 erfolgt, wird das Bauleitplanverfahren auf Grundlage der dann neu geltenden regionalplanerischen Zielvorgaben durchgeführt.

Gemäß den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung flächensparend, bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Die Neuansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben soll vorrangig in den im Regionalplan dargestellten GIB erfolgen. Innerhalb dieser Flächen soll für die Wirtschaft ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten werden, so dass in zumutbarer Entfernung zum Wohnort ein ausreichend differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen gewährleistet ist. 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“. Der Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

#### b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld wird der Bereich des Plangebiets bisher i. W. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB entsprechend geändert werden, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem dann wirksamen FNP entwickelt wird (Einzelheiten s. Anlage A).

#### 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 „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. Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung

---

<sup>2</sup> Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe, Entwurf 2023, Detmold 01.06.2023 (s. Homepage der Bezirksregierung).

beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost. Mit Inkrafttreten der FNP-Änderung tritt dieser für die betroffenen Flächen außer Kraft.

#### 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“** an (Rechtskraft 04/2015). 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 im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen auf Grundlage eines Schallgutachtens durch Kontingentierung mittels sog. „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ (IFSP) vorgenommen wurde. Eine in Abhängigkeit der topographischen Verhältnisse gestaffelte Höhenentwicklung sowie Regelungen zu umfangreichen Eingrünungen stellen die Einbindung des Plangebiets in den Landschafts- und Naherholungsraum sicher. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 einschließlich 232. FNP-Änderung mit Begründungen, Umweltbericht etc. wird insgesamt Bezug genommen.

## 4. Planungsziele, Plankonzept und bisheriger Stand der Planung

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Bielefeld ist die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbeflächenangebots, um auf die anhaltend hohe Nachfrage nach baureifen Gewerbe-/Industriegrundstücken reagieren zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“ wird in diesem Rahmen das Ziel der **planungsrechtlichen Erweiterung des Standorts „Hellfeld“** in Bielefeld-Heepen verfolgt. Angesichts der Bedarfslage sollen hiermit 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 712 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 Interkom GmbH Gegenstand der langfristigen gemeinsamen kommunalen Planungsüberlegungen. Auf die Planaussagen im Rahmen der Regionalplan-Festlegungen sowie im Zuge des Bebauungsplan Verfahrens Nr. III/A 14 einschließlich der 232. FNP-Änderung wird ausdrücklich Bezug genommen.

Nachdem das o. g. Plangebiet „Hellfeld“ weitestgehend erschlossen worden ist, können nunmehr nach der erfolgten Flächenmobilisierung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbegebiets 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 v. a. Immissionsschutz, Verkehr) zu berücksichtigen sowie eine sinnvolle und vertretbare **Einbindung der Flächen in den Landschaftsraum**.

#### **Die Planungs- und Erschließungskonzeption basiert 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 712) 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.
- Der heutige Wirtschaftsweg Kreuzbusch, in dem auch Leitungstrassen verlaufen, wird als Wirtschaftsweg und als Nord-Süd-Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer beibehalten.
- Für die innere Erschließung der Gewerbeflächen werden voraussichtlich zwei von der o. g. fortgeführten Erschließungsstraße nach Süden abzweigende Stichstraßen mit entsprechend Wendeanlagen notwendig. Diese sollen im Sinne einer möglichst flexiblen Vermarktung so verortet und dimensioniert werden, dass sie sinnvolle Flächengrößen und Flächenzuschnitte zulassen.
- Die immissionsschutzfachlich erforderliche Einbindung der Planung in das Umfeld erfolgt durch eine Nutzungsgliederung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der umliegenden Nachbarschaften. Hierfür sind im Planverfahren mögliche Entwicklungsspielräume, erforderliche Abstufungen des Störgrads etc. auf Grundlage schallgutachterlicher Untersuchungen zu erarbeiten.
- Für eine Ein- und Durchgrünung des Erweiterungsbereichs sollen die für das westliche Gebiet „Hellfeld“ geltenden Regelungen vom Grundsatz her aufgegriffen und sinnvoll fortgeführt werden (z. B. Landschaftshecke im Übergang zum Freiraum, Straßenbäume).
- Für die entwässerungstechnische Erschließung sind neue Kanäle und Anlagen umzusetzen. Nach bisheriger Kenntnis ist ein Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation im Bereich Hellfeld/Wolfsheide durch die Verlegung eines Kanals südlich entlang des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets „Hellfeld“ über die Straßen Kreuzbusch/Wolfsheide vorzusehen. Die Niederschlagsentwässerung soll nach Vorabstimmungen 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.

## Vorgesehene Untersuchungen und Fachgutachten (Stand Vorentwurfsplanung)

### ▪ **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 weit 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 bestätigt. Im Zuge der nunmehr angestrebten östlichen Erweiterung des Gewerbegebiets ist die Verkehrsuntersuchung entsprechend fortzuschreiben – hiermit ist ein Gutachterbüro bereits beauftragt.

### ▪ **Schallgutachten Gewerbelärm:**

Das Plangebiet wird bereits durch die gewerblich-industriellen Nutzungen des Gewerbe-Parks OWL und ggf. weiteren umliegenden Gewerbegebieten in den Stadtgebieten Herford, Bad Salzuflen und Bielefeld vorbelastet. Diese Vorbelastungen sind im Zuge der vorliegenden Gewerbegebietserweiterung zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit der neu geplanten gewerblichen Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen (Wohn-)Nutzungen ist auch weiterhin zu gewährleisten. Im Zuge des Planverfahrens werden die schalltechnischen Rahmenbedingungen derzeit durch ein Fachbüro vorgeprüft. Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Ergebnisse ist im Zuge des Planverfahrens die gebietsinterne Nutzungsgliederung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu erarbeiten und mit den Beteiligten abzustimmen.

### ▪ **Schallgutachten Verkehrslärm:**

Ebenfalls im Zuge der Planverfahren für die Bebauungspläne Nr. III/A 14 und 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 (s. o.). 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 zu überprüfen.

### ▪ **Artenschutzfachbeitrag:**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Zur Beurteilung der planbedingten Betroffenheit artenschutzfachlicher und -rechtlicher Belange ist bereits ein Gutachterbüro eingebunden. Als Grundlage für die Vorbereitung weiterer Planungsschritte ist in der Vegetationsperiode 2021 eine Untersuchung der die Erweiterungsflächen nutzenden Avifauna erfolgt. Die dabei gewonnenen Zwischenergebnisse weisen auf eine eher geringe Bedeutung der landwirtschaftlich genutzten Ackerschläge hin. Im weiteren Planverfahren sind auf jeden Fall die Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Feld- und Haussperling, Kiebitz, Mauersegler, Mäusebussard, Mehl- und Rauchschwalbe sowie Turmfalke in eine vertiefende Betrachtung einzubeziehen.



## **Umweltbericht und Eingriffsregelung**

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 sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die Unterlagen zur Abstimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung sowie zur Ermittlung der sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien werden derzeit vorbereitet. Im weiteren Planverfahren wird auf dieser Grundlage der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet.

Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung und gewerbliche Neubauvorhaben vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Unter Zugrundelegung des späteren Bebauungsplanentwurfs wird nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ erfolgen. Auf dieser Grundlage wird dann die Abstimmung mit den Fachämtern über geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

## **Entwässerungsplanung/Tiefbau**

Die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu beachten. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder 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. Grundlegende Rahmenbedingungen zur Entwässerungskonzeption wurden zur Vorbereitung der Erweiterungsplanung in Zusammenarbeit mit einem eingebundenen Ingenieurbüro vorgeprüft. 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 Niederschlagsentwässerung erörtert worden. Diese haben bislang ergeben, dass für die hinzukommenden Gewerbeflächen ein neues Regenrückhaltebecken im Süden des Geltungsbereichs anzulegen ist und hierüber eine gedrosselte Einleitung in den Vogelbach erfolgen kann. Seitens der Interkomm GmbH konnte für diesen Zweck eine knapp 7.500 m<sup>2</sup> große Fläche anschließend an den Vogelbach erworben werden (s. o. Flurstück 288). Die erforderlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Regenrückhaltebeckens werden derzeit weitergehend geprüft.

Bielefeld, im Dezember 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.32

Tischmann Loh & Partner  
 Stadtplaner PartGmbH,  
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
 Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29  
 buero@stadtplanung-tl.de

Stand: Vorentwurf; Dezember 2023