

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-------------------|------------|------------|
| Landschaftsbeirat | 21.09.2010 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 "Gewerbegebiet Enniskillener Straße" und 216. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sachdarstellung

Anlass der Planung

Eine an der Fabrikstraße in Bielefeld – Senne ansässige Firma (siehe Anlage 1) beabsichtigt aus betriebswirtschaftlichen Gründen, ihren Produktionsstandort nach Westen zu erweitern. Das bestehende Betriebsgelände ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink - Kampmann“(siehe Anlage 2) als Gewerbefläche ausgewiesen.

Zur mittelfristigen Sicherung des Betriebes ist neben einer Intensivierung der Nutzung innerhalb der vorhandenen Grundstücksfläche zusätzlich eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Westen und Süden in die freie Landschaft geplant. Eine Erweiterung ist nur in westliche Richtung möglich, da zum einen die bereits vorhandene Ausrichtung der Funktionsabläufe für die Produktion sowie deren bauliche Ausrichtung dieses vorgeben. Zum anderen ist eine östliche Erweiterung innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebietes wegen der notwendigen Flächengröße und des erforderlichen Flächenzuschnitts für die Betriebsentwicklung nicht möglich.

Eine Verlagerung an einen anderen Standort innerhalb Bielefelds bzw. Ostwestfalen - Lippes scheidet aus, da für diesen Fall eine vollständige Aufgabe des Standortes mit einer Verlagerung an den Stammsitz des Betriebes bzw. an die zum Betrieb gehörenden Werke im süddeutschen Raum die einzige wirtschaftliche Alternative wäre.

Beschreibung der Planung

Aufgrund des oben dargelegten Erfordernisses der Firma zur Erweiterung, beabsichtigt die Stadt Bielefeld den Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ aufzustellen (siehe Anlagen 2 und 3). Das Plangebiet umfasst neben den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbeflächen festgesetzten und genutzten Grundstücken auch einen Teil der westlich angrenzenden Waldfläche. Diese wird als schutzwürdiges Biotop BK-4016-044 „Waldgebiet südöstlich Südwestfeld“ im Biotopkataster des Landes Nordrhein - Westfalen geführt. Im Landschaftsplan Bielefeld – Senne ist dieser Bereich als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.2-3 „Feuchtsenne“ festgesetzt (siehe Anlage 4). Mit der Ausweitung des Gewerbegebietes nach Westen wird die durch den Neubau der A 33 bereits zerschnittene Freiraumachse in Richtung Bockschatzhof auf ca. 170 bis 200 m Breite weiter eingeengt. Aus diesem Grund wird von Seiten des Umweltamtes gefordert, dass im weiteren Verfahren parallel ein Konzept zur Entwicklung einer naturnahen Freiraumverbindung zwischen Senne und Bockschatzhof erarbeitet wird, das bei der Planung der für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Im westlichen Bereich des neuen Plangebietes befindet sich der obere Abschnitt des Nebengewässers

38.02. Es verläuft in südwestlicher Richtung durch das Waldgebiet. Darüber hinaus verläuft der grabenartige, obere Bereich des Kreidebaches in südlicher Richtung am Rande des bestehenden Gewerbegebietes entlang. Die wasserrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren eingebracht.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen beträgt von dem heutigen Betriebsgrundstück rd. 50 m – 80 m. Die Entwicklung nach Süden innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes beträgt rd. 80 m.

Die Planung hat folgende Zielvorstellungen:

- Festsetzung einer gewerblichen Baufläche im Osten des Plangebietes für die Errichtung des Hochregallagers entlang der Fabrikstraße, wobei die Höhe des bestehenden Lagers und der Erweiterung zukünftig 30 m betragen soll,
- Erweiterung der heutigen Produktionsgebäude nach Westen und Süden in den Bereich der freien, derzeit bewaldeten Landschaft hinein,
- Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle im Südwesten bzw. in der westlichen Erweiterungsfläche,
- Abschluss der baulichen Anlagen im Westen mit einer Umfahrt, die für Betriebszwecke ebenso dient wie als Feuerwehrumfahrt,
- daran anschließend als Puffer zum angrenzenden Wald eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer breiten Anpflanzung aus standortgerechten Gehölzen, die der Aufnahme einer naturnahen Regenwasserrückhaltung, von ein bis zwei unterirdischen Becken à 500 m³ für die Sprinkleranlage sowie ggf. nach Bedarf von unterirdischen Behältern zur Löschwasserversorgung dient. Eine Beseitigung vorhandener Bäume soll nur in dem Umfang erfolgen, wie es für die o. g. Anlagen erforderlich ist.

Planungsgrundlagen

Die westlich angrenzende Waldfläche ist im Gebietsentwicklungsplan als Waldbereich mit der Überlagerung „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt. Auch der Flächennutzungsplan stellt hier Wald dar. Der Flächennutzungsplan muss deshalb im Parallelverfahren geändert werden. Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist noch eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksplanungsbehörde zu stellen.

Die beabsichtigte Erweiterung auf dem bestehenden Gewerbegrundstück ist derzeit auch nicht zulässig, da hierfür nicht überbaubare Grundstücksflächen benötigt werden. Dieses gilt auch für die geplante Erhöhung der baulichen Anlagen im westlichen Teil des Betriebsgeländes zum Zwecke des Hochregallagers. Zukünftig soll im Bereich entlang der Fabrikstraße von einer heutigen 15 m Gebäudehöhe ausgehend zukünftig eine maximale Gebäudehöhe von 30 m zulässig sein. Die westlich anschließenden Gebäude sollen maximal 15 m hoch errichtet werden.

Belange von Natur und Landschaft

Mit der flächenhaften Erweiterung von rd. 2,5 ha innerhalb des Waldbereiches werden erhebliche Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorgesehen. Diese Eingriffe werden im weiteren Verfahren bilanziert und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung eingestellt.

Als Ausgleichsmaßnahme ist aufgrund des Eingriffes in den Wald die Herstellung einer naturnahen Laubholzaufforstung im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche zur Wald-Funktionserhaltung erforderlich.

Ebenso sind die Belange des planungsrelevanten Artenschutzes bei einer Inanspruchnahme der Waldfläche für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen. Der Wald setzt sich zusammen aus einem Kiefern-Eichenwald mit mittlerem Baumholz sowie einem angrenzend liegenden Buchenaltholzbestand mit Hallencharakter.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaft und biologische Vielfalt sowie Erholung wird im weiteren Verfahren untersucht und in Umweltbericht dargelegt.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten!

Beigeordnete

Wenn die Begründung länger als drei
Seiten ist, bitte eine kurze
Zusammenfassung voranstellen.

Anja Ritschel