

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	15.09.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.09.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße) im Stadtteil Altenhagen

Stadtbezirk Heepen - Entwurfsbeschluss

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld Harmonisierung von Landschaftsplanung (Landschaftspläne in Aufstellung Bielefeld-Ost und Bielefeld-Senne) und Flächennutzungsplanung
 BV Heepen 18.05.94, StEA (Stadtentwicklungsausschuss) 07.06.1994, Rat 15.06.94, Drucks.-Nr. 11257;
 Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / A 3
 BV Heepen 21.09.1994, StEA (Stadtentwicklungsausschuss) 20.09.1994, Rat 22.09.1994, Drucks.-Nr. 11890
 Städtebauliche Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Bereiches südlich der „Altenhagener Straße“ (L 778), westlich „Bröninghauser Straße“ im Stadtteil Altenhagen – Kenntnisnahme
 BV Heepen 08.05.2008 TOP 25 nicht-öffentlich, (ohne Drucks.-Nr.)
 Beschluss zur Fortführung der Teilaufhebung: BV Heepen 09.09.2010, Stadtentwicklungsausschuss 14.09.2010
 Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung BV Heepen 05.05.2011, Stadtentwicklungsausschuss 17.05.2011

Beschlussvorschlag:

1. Das Gebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/A 3 wird geringfügig um eine Teilfläche des Flurstückes 801 Flur 4 Gemarkung Altenhagen verkleinert.
2. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße) wird mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.
3. Die Teilaufhebung ist mit der Begründung öffentlich auszulegen. Die Offenlage ist gem. § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel hierzu sind gem. §§ 4 (2), 4 a (2) BauGB die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wird von der Stadt Bielefeld erarbeitet. Darüber hinaus gehende Kosten entstehen für die Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Rücknahme von in dem Bebauungsplan Nr. III/ A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße) festgesetzten Gewerbegebieten südlich der Wohnbebauung an der „Zirkelstraße“ (Gewerbefläche Töpker-Teich) soll durch die Teil-Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/ A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße) sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Verfahren zur Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes wurde bereits 1994 eingeleitet, am 14.09.2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, dass das Verfahren nunmehr nach den zurzeit geltenden Rechtsvorschriften zu Ende geführt werden soll. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch) mit dem Ziel einer Freiflächendarstellung anstelle der bisherigen Darstellung einer Gewerblichen Baufläche war bereits zuvor vom Rat der Stadt im Grundsatz beschlossen worden [Harmonisierung von Landschaftsplanung (Landschaftspläne Bielefeld-Ost und Bielefeld-Senne) und Flächennutzungsplanung, Sitzung des Rates am 15.06.1994]. Sie soll formell im Rahmen der 208. Änderung „Rücknahme Gewerblicher Bauflächen am Töpker-Teich“ parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ A 13 durchgeführt werden.

Der Beschluss zur frühzeitigen öffentlichen Beteiligung wurde am 05.05.2011 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Diese wurde im Juni des Jahres durchgeführt. Durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (durchgeführt vom 27.10. – 09.12.2010) wurde nur eine geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereiches angeregt, diese wurde im Entwurf berücksichtigt. Der Verlauf der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird auf die Flurstücksgrenze des Flurstückes 801 Flur 4 Gemarkung Altenhagen gelegt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Inhaltsangabe

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/ A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße)

Begründung zur Teilaufhebung

1. Allgemeines/ Verfahren
2. Verfahrensablauf
3. Planungsabsicht
4. Umweltbericht

Anlage:

- Auszug aus dem B.-Plan III/ A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße)
- Abgrenzungsplan der Teilaufhebung alt (unmaßstäblich)
- Abgrenzungsplan der Teilaufhebung neu (unmaßstäblich)
- Bestandssituation (unmaßstäblich)

Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/A 3

1. Allgemeines/ Verfahren

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/ A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße) wird das Gewerbegebiet aufgehoben und künftig planungsrechtlich als Außenbereich i. S. des § 35 BauGB beurteilt.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches besteht aus Freiflächen. Bauliche Nutzungen finden sich untergeordnet nur an zwei Stellen. Die Freiflächen werden zum Großteil landwirtschaftlich genutzt.

Nah des Änderungsgebietes befindet sich eine Wasserfläche „Töpkerteich“. Der Bereich um den Töpkerteich weist eine naturbestimmte Nutzung auf. Dort entwickelte sich seit Auffassung der Tongrube ein hochwertiges Sekundärbiotopgebiet. Es entstanden neben der Wasserfläche sehr vielfältige Biotope wie Feucht- und Nasswiesen, Gebüschgruppen und Brachflächen auf engstem Raum. Der gesamte Bereich bildet heute eines der bedeutendsten Sekundärbiotope in Bielefeld-Ost.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss 27.10.1994

Beschluss zur Fortführung des Verfahrens (Stadtentwicklungsausschuss): 14.09.2010

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 27.10.2010 – 09.12.2010

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Stadtentwicklungsausschuss): 17.05.2011

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Juni 2011

3. Planungsabsicht

Die im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/ A 3 festgesetzten Gewerbegebiete südlich der Wohnbebauung an der „Zirkelstraße“ (Gewerbefläche Töpkerteich) sollen zurückgenommen werden. Hiefür ist die 1994 begonnene Teil-Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes NR. III/ A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße) zu Ende zu führen. Der Bereich der Teilaufhebung hat eine Größe von rd. 7 ha.

Bei der aufzuhebenden Teilfläche handelt es sich im Wesentlichen um einen Großteil der Flurstücke 801, 697, 551, 548, 547, 395, 394, 393, 388, 313, 296 in der Flur 4. Überwiegend wird das Areal landwirtschaftlich genutzt.

4. Umweltbericht

4.1 Allgemeines zum Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht zu erarbeiten, in dem die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs 4

BauGB ermittelten, beschriebenen und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Hierbei sind die in den einschlägigen Fachgesetzen sowie den relevanten Verordnungen und Satzungen dargelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Stadt Bielefeld hat nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs 1 BauGB den Umfang und Detaillierungsgrad der zu prüfenden Umweltbelange festgelegt. Dies erfolgte aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden zum Vorentwurf. Die zu prüfenden Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima
- b) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit – hier insbesondere auch Lärmschutz
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter
- d) mögliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen

4.2 Beschreibung zu Art und Umfang des Vorhabens

Bestandssituation

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/ A3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße) wird das Gewerbegebiet aufgehoben und künftig planungsrechtlich als Außenbereich i. S. des § 35 BauGB beurteilt.

Planungsvarianten

Keine

4.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltgesetzgebung sind in verschiedenen Fachgesetzen verbindliche Ziele für die Schutzgüter sowie allgemeine Grundsätze formuliert worden, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden.

- Bundesimmissionsschutzgesetz, inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Landschaftsgesetz NRW/ (LG NW) sowie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und FFH- und Vogelschutzrichtlinie
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Landeswassergesetz (LWG NRW)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

4.4 Prüfung der einzelnen Umweltbelange im Einwirkungsbereich des aufzuhebenden Plangebietes

4.4.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt und sonstige Sachgüter

Die Teilaufhebung erstreckt sich überwiegend auf landwirtschaftliche Flächen, die nach der Teilaufhebung i. S. § 35 BauGB zu beurteilen sind. Es ist beabsichtigt, den Landschaftsplan Bielefeld-Ost um den Aufhebungsbereich zu erweitern und dementsprechend ein vereinfachtes Änderungsverfahren einzuleiten. Auswirkungen sind auf die o. g. Schutzgüter nicht zu erwarten. Da energetische Belange in der Planung nicht betroffen sind, bestehen hinsichtlich des Umfangs und der Beteiligung innerhalb der Umweltprüfung keine Anforderungen.

4.4.2 Schutzgut Mensch, Teilschutzgut Erholung

Von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Teilschutzgut Erholung zu erwarten, da mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine Änderung der derzeitigen Nutzungen verbunden ist.

4.4.3 Schutzgut Wasser, Teilschutzgut Grundwasser und Boden

Von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten, da der Status Quo erhalten bleibt.

4.4.4 Schutzgut Wasser, Teilschutzgut Oberflächengewässer

Direkt im Plangebiet verläuft kein Gewässer. Durch die Teilaufhebung findet kein zusätzlicher Eingriff in den Wasserhaushalt statt. Daher kann auf weitere Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung verzichtet werden.

4.4.5 Schutzgut Mensch, Teillärmschutz

Lt. Schallimmissionsplan (SIP, Datenbezugsjahr 2008) ist innerhalb des Plangebietes überwiegend von Immissionspegeln $\leq 55/50$ dB(A tags/nachts) auszugehen. Das Lärmbelastungsniveau ist tags wohngebietstypisch und nachts mischgebietstypisch (vgl. Anlage 1). Nur im Nordwesten des Planbereiches im Umfeld der Tonstraße sowie im Südosten, westlich des Wohngrundstückes Bröninghauser Straße Nr. 31 ist die Lärmbelastung tagsüber mehr als wohngebietstypisch. Die ruhigen Gebiete mit Bedeutung für die Erholung (landwirtschaftliche Flächen) sind hier mit >55 dB (A) belastet.

Der mit der Teilaufhebung einhergehende Wegfall eines geplanten Gewerbegebietes wird künftig eine Beibehaltung des derzeitigen Lärmbelastungsniveaus innerhalb des Plangebietes bedingen. Potentielle Lärmpegelerhöhungen durch Mehrverkehre zum Gewerbegebiet und davon weg (Besucher, Angestellte, An- und Ablieferungen) resultieren nicht. Darüber hinaus ist auch nicht von einer bedeutenden Verkehrsmengenzunahme entlang der Tonstraße infolge Anliegermehrverkehren auszugehen.

Insgesamt werden durch die Teilaufhebung die strategischen Ziele Bielefelds hinsichtlich der Bewahrung ruhiger Gebiete mit Bedeutung für die Erholung in der Mitte des Plangebietes unterstützt.

4.4.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet setzt sich aus mäßig klimaempfindlichen kaltluftbildenden Frei- und Grünflächen zusammen, die im Zuge des lokalen Luftaustauschs zur bodennahen Belüftung und Kühlung innerhalb der Bebauung an der Zirkelstraße, Tonstraße und Bröninghauser Straße beitragen und mikroklimatisch begünstigend wirken.

Durch den mit der Teilaufhebung einhergehenden Wegfall eines geplanten Gewerbegebietes werden die Kaltluftentstehungsgebiete innerhalb des Plangebietes und damit die behagliche mikroklimatische Situation innerhalb der benachbarten Bebauung weiterhin gesichert.

4.4.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Da durch die Teilaufhebung lediglich der Charakter des betreffenden Bereichs als Außenbereich (§ 35 BauGB) bestätigt werden soll und Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden, sind o. g. Maßnahmen nicht erforderlich.

5. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

Technische Verfahren wurden nicht angewandt. Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten. Im Umweltzustand ist keine Problematik in der Prognose, da ein geplantes Gewerbegebiet wegfällt und zudem auf der Tonstraße keine wesentlichen Mehrbelastungen durch zusätzliche Anliegerverkehre zu erwarten sind.

6. Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a Baugesetzbuch wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt gefordert. Im vorliegenden Fall ist ein solches Monitoring nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen oder unvorhersehbaren Risiken erkennbar sind.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der mit der Teilaufhebung einhergehende Wegfall eines geplanten Gewerbegebietes wird künftig planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB beurteilt. Negative Umweltauswirkungen sind hiermit nicht zu erwarten.