

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	23.08.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	04.09.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet auf dem ehem. Erdbeerfeld zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ für das Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und westlich des Ostrings und 228. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Erdbeerfeld" im Parallelverfahren - Stadtbezirk Heepen-

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen**

Betroffene Produktgruppe
11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Auf die Beschlussvorlage 4469/2009-2014 zum Beschluss des Haupt- und Beteiligungsausschusses vom 21.07.2011 wird verwiesen.
2. Der Bebauungsplan Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet auf dem ehem. Erdbeerfeld zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ für das Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und westlich des Ostrings ist erstmalig bzw. neu aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.
3. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (228. FNP-Änderung „Gewerbliche Baufläche Erdbeerfeld“). Der Änderungsbereich ist aus Anlage B ersichtlich.
4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen werden gemäß den Ausführungen in Anlage C der Beschlussvorlage festgelegt.
5. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 15 sowie die 228. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesellschafterversammlung der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbH (BBVG) wurde durch den Haupt- und Beteiligungsausschuss in seiner Sitzung am 21.07.2011 damit beauftragt, die Federführung für die vorliegende Planung eines Gewerbegebietes und der dafür erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu übernehmen.

Damit sind die finanziellen Mittel, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind sowie für evtl. erforderliche Fachgutachten und erforderliche Erschließungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, im Wirtschaftsplan der Gesellschaft vorgesehen und die Finanzierung damit gesichert.

Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt überwiegend nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, wird allerdings von den Bebauungsplänen Nr. III/ O 13 Teilplan 1 und 2 von Osten sowie von Süden und vom B-Plan Nr. III/ O 12 im Südosten umgeben. Lediglich im südlichen Bereich ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. III/O 13 Teilplan 2 in den Geltungsbereich der Neuaufstellung einbezogen.

Von Nordwesten grenzt eine zum Wohnen und für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Hofanlage an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese wird von der Hillegosser Straße aus erschlossen und ist an den Weg, der durch das Plangebiet führt, angeschlossen.

Von Westen und Norden wird das Plangebiet überwiegend von Grün- und Freiflächen umgeben. Im Westen verläuft der Oldentruper Bach, dessen umgebender Bereich als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. In diesem Bereich befinden sich auch mehrere Naturdenkmäler.

Der Bereich des Plangebietes wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Im südlichen Bereich, an der Bechterdisser Straße, befindet sich ein Erdbeerfeld sowie saisonbedingt dazugehörige Verkaufsstände. Durch das Plangebiet verläuft ein geschotterter Weg, der von Norden kommend, entlang der Hofanlage Niedermeyer, im Süden an die Bechterdisser Straße anschließt.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 21,6 ha.

Planungsanlass und Planungsziele

Die Bielefelder Gewerbeflächensituation weist insbesondere einen Mangel an gewerblich zu nutzenden Grundstücken, die insbesondere die folgenden Kriterien erfüllen, auf:

- Größere und zusammenhängende Flächen ab 2-3 ha
- Flächen, die sich auch für die Ansiedlung von Industriebetrieben eignen sowie
- Baureife Flächen, die tatsächlich zur Vermarktung zur Verfügung stehen.

Die in den vergangenen Jahren erschlossenen Flächen in den angrenzenden Gewerbegebieten sind mittlerweile größtenteils ausgeschöpft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb

das Ziel verfolgt, der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbe- und Industriegrundstücken nachzukommen. Für Teilbereiche haben Gewerbetreibende an einem Grundstückskauf konkretes Interesse bekundet.

Diese vorhandene Nachfrage soll angemessen bedient werden, um den Wirtschaftsstandort Bielefeld auch in Zukunft zu sichern. Da sich die Flächen in städtischem Besitz befinden, wird eine schnelle Umsetzung der Planung und damit eine schnelle Vermarktung der Industrie- und Gewerbegrundstücke angestrebt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes erforderlich werden. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert (228. FNP-Änderung „Gewerbliche Baufläche Erdbeerfeld“). Der Änderungsbereich ist aus Anlage B ersichtlich.

Verkehr und technische Erschließung

Um die zukünftigen Verkehrsabflüsse im Bereich des geplanten Gewerbegebietes leistungsfähig abwickeln zu können, soll an der Bechterdisser Straße ein Kreisverkehrsplatz hergestellt werden, der die Erschließung von außen sichern soll.

Von dort aus sollen zwei Stichstraßen mit für LKW geeigneten Wendeanlagen die Gewerbeflächen so erschließen, dass flexible Grundstückszuschnitte in unterschiedlichen Größen möglich sind. Da die geplanten Erschließungsstraßen nur zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes dienen, ist der Straßenquerschnitt mit 9,75 m ausreichend bemessen.

Zu- und Abfahrten vom Ostring sollen ausgeschlossen werden.

Eine Durchgängigkeit des Gebietes für Fuß- und Radfahrer soll auch in Zukunft gewährleistet werden. Am Ende der Wendeanlagen sollen 2 Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt werden, die weiter Richtung Norden führen und wieder an den in diesem Bereich vorhandenen Weg anschließen. Zudem soll ein 3-5 m breiter, geschotterter Weg für Spaziergänger und Naherholungssuchende durch die im Norden und Westen angrenzenden Grün- bzw. Ausgleichs- und Ersatz-Flächen (A+E-Flächen) geführt werden.

Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren zu prüfen, welche Maßnahmen erforderlich werden, um insbesondere am Knotenpunkt Bechterdisser Straße / Ostring eine ausreichende Verkehrsqualität zu erreichen. Dazu wird derzeit ein bereits erarbeitetes Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2009 an die aktuelle Planung angepasst.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen und durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet werden. Die Vorplanung zur Entwässerungskonzeption sieht für das Regenwasser eine Einleitung in den Oldentruper Bach vor. Dazu soll das Regenwasser zunächst in einem Becken vorgeklärt und anschließend über ein naturnah

gestaltetes Rückhaltebecken gedrosselt in das Gewässer eingeleitet werden. Dazu wird im Zuge der 228. Änderung des Flächennutzungsplanes im Nordwesten des Änderungsbereichs ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Umweltbelange

Den Belangen des Umwelt- und Artenschutzes wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die Umweltberichte zum Flächennutzungsplan wie zum Bebauungsplan werden als gesonderte Teile bis zum Entwurfsbeschluss erarbeitet. Dies gilt auch für die spezielle Artenschutzprüfung. Aus dieser liegen jedoch bereits zum Vorentwurf erste Ergebnisse zum Untersuchungsschwerpunkt der Amphibienwanderungen vor. Der Umfang eventuell erforderlicher Maßnahmen zum Schutz der gezählten 86 Amphibien sowie der erforderliche Aufwand finanzieller Mittel sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit einhergehende Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen als Gewerbeflächen ergeben, sollen weitestgehend auf den angrenzenden Freiflächen des Plangebietes umgesetzt werden. Diese Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge der 228. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bezüglich der Immissionsauswirkungen des geplanten Gewerbegebietes wurde bereits ein Gutachten erarbeitet, welches die gewerblichen Geräusch-Vorbelastungen für die Definition der durch die zukünftig ansiedelnden Gewerbebetriebe einzuhaltenden Immissionsrichtwerte im Gewerbegebiet zu Grunde legt. Ziel des Gutachtens und der geplanten Maßnahmen ist es, den Nachbartschutz in Bezug auf Lärm durch eine Geräuschkontingentierung sicherzustellen. Diese Kontingentierung soll durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) erfolgen. Demnach soll eine Gliederung des Plangebietes gem. § 1 (4) BauNVO nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften erfolgen, wozu auch deren Geräusch-Emissionsverhalten zählt.

Im Plangebiet soll Gewerbe- und (eingeschränktes) Industriegebiet gem. §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt werden. Dabei sollen Industrieflächen nach der Planungsempfehlung des schalltechnischen Gutachtens des Büros AKUS vom 26.06.2012 im inneren Bereich des Plangebietes sowie im Westen des Gebietes angeordnet werden.

Da der Geltungsbereich des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer teils mäßigen, teils hohen Klimaempfindlichkeit eingestuft wird, ist im weiteren Verfahren gutachterlich nachzuweisen, wie der Erhalt einer Kaltluftschneise in den Ortsteil Heepen und nach Oldentrup hinein gesichert werden kann.

Auf der Grundlage der vorliegenden Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowohl für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 15 als auch für die 228. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld,

Übersicht Anlagen A – C der Beschlussvorlage**A****Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet auf dem ehem. Erdbeerfeld zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Vorentwurf Nutzungsplan

B**228. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
“Gewerbliche Baufläche Erdbeerfeld“**

- Änderungsbereich
- Begründung

C**228. Änderung des Flächennutzungsplanes “Gewerbliche Baufläche Erdbeerfeld“; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet auf dem ehem. Erdbeerfeld zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“**

- Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen