Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	23.08.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	04.09.2012	öffentlich
Haupt- und Beteiligungsausschuss	04.09.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Festlegung von zu entwickelnder Gewerbeflächen hier: Zukünftige gewerbliche Flächen im Bereich Ostring/Bechterdisser Str. sog. "Erdbeerfeld"

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

Haupt- und Beteiligungsausschuss am 21.07.2011, TOP 1, 2785/2009-2014

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Heepen / der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen dem Haupt- und Beteiligungsausschuss / der Haupt- und Beteiligungsausschuss beschließt:

Abweichend vom Beschluss des Haupt- und Beteiligungsausschusses vom 21.07.2011, TOP 1, Punkt 4 (Drucks.-Nr. 2785/2009-2014) soll das als Gewerbegebiet zu entwickelnde sog. „Erdbeerfeld“ nicht nach den Zielen von „Cradle to Cradle“ geplant werden.

Stattdessen sollen die Elemente von C2C (Nutzung erneuerbarer Energien, geschlossene Abfall- und Materialkreisläufe, Entwicklung von Vielfalt) durch zivilrechtliche Gestaltungen in den Grundstückskaufverträgen verfolgt werden. Die BBVG wird beauftragt, in den Kaufverträgen Regelungen zur Zielerreichung von C2C soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar zu treffen.

Begründung:

Der Haupt- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 unter dem TOP 1 „Festlegung zu entwickelnder Gewerbeflächen“ zu dem Gebiet Ostring/Bechterdisser Straße folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Haupt- und Beteiligungsausschuss empfiehlt der Gesellschafterversammlung der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG), eine Fläche von ca. 22 ha für die Entwicklung eines künftigen Gewerbegebietes und rd. 7 ha für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nördlich der Bechterdisser Straße, westlich des Ostringes, zu erwerben und hierfür die im Wirtschaftsplan der Gesellschaft vorgesehenen Mittel zu verwenden.

2. Es ist durch eine Untersuchung nachzuweisen, wie der Erhalt einer Kaltluftschneise zwischen dem Bereich südlich und nördlich der Bechterdisser Straße in den Ortsteil Heepen und nach Oldentrup hinein gesichert werden kann.
3. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Erdbeerfeld sind im Stadtbezirk Heepen Aufhebungsbeschlüsse für im FNP ausgewiesene Gewerbegebiete im Umfang von mindestens 40 ha einzuleiten.
4. Es soll ein Gewerbegebiet mit den Zielen von cradle-to-cradle entwickelt werden, in dem sich Betriebe ansiedeln, die neue Arbeitsplätze schaffen. Die Ansiedlung von Logistik-Betrieben ist auszuschließen.
5. Um weiteren Lkw-Verkehr durch die Oldentruper Straße zu verhindern, ist ein Lkw-Durchfahrtsverbot an die Ecke Hillegosser Straße/Oldentruper Straße anzuordnen.
6. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - Die für das Gebiet notwendigen A + E-Maßnahmen sind im Anschluss an das Gewerbegebiet zu planen, um eine deutliche Abgrenzung zum Wohnbereich in Richtung Niedernbruch als auch zur Bachaue des Oldentruper Baches zu erreichen.
 - Der heute für die Naherholung wichtige Weg zwischen dem Bentruperheider Weg und der Bechterdisser Straße ist als Wegeverbindung in die A + E-Maßnahmen zu integrieren.
 - Auf der Bechterdisser Straße ist durch einen Krötentunnel eine sichere Verbindung für Amphibien zwischen den Laich- und Überwinterungsgebieten zu schaffen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt berichtet die Verwaltung wie folgt:

Zu 1.:

Die BBVG hat mit Vertrag vom 07.05.2012 eine Fläche von ca. 20,8 ha für Gewerbeflächen und ca. 6,25 ha Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erworben.

Zu 2.:

Der Auftrag für die Untersuchung wurde bereits an das Büro Metcon, Umweltmeteorologische Betreuung, Herrn Dr. Klaus Bigalke, Pinneberg, erteilt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

Zu 3.:

Hierzu wird auf die separate Vorlage 4438/2009 – 2014 verwiesen.
Mit diesem Änderungsbeschluss werden ca. 40 ha im Flächennutzungsplan ausgewiesener Gewerbeflächen im Stadtbezirk Heepen zurückgenommen.

Zu 4.:

Zurzeit gibt es in Europa noch kein Gewerbegebiet, das zumindest in Ansätzen die C2C-Kriterien erfüllt.

Im Rahmen des EU-Projektes C2C-BIZZ arbeiten die Stadt Bielefeld und die WEGE mbH an Lösungen für die Anforderungen an ein C2C-Gewerbeflächenmanagement. Die C2C-Philosophie findet sich zwar bereits bei wenigen Produkten und Gebäuden wieder, spielt aber bei

Gewerbeflächen noch keine Rolle. Angesichts des aktuellen Stands der C2C-Umsetzung in Europa erscheint es unrealistisch, durch das Projekt in kurzer Zeit eine 100% Umstellung auf C2C bei Unternehmen zu erwarten. Die Entwicklung von C2C-Standorten erfordert einen weiten transnationalen Ansatz, mit Schaffung von C2C-Tools und Tests diverser Aspekte. Daher soll im C2C-BIZZ-Projekt bis Ende 2014 ein Leitfaden für die künftige Entwicklung von Gewerbeflächen und Unternehmensplanungen erstellt werden. Die sich aus dem Leitfaden ergebenden Rahmenbedingungen werden zeigen, inwieweit ein Gewerbeflächenmanagement nach C2C-Kriterien möglich und umsetzbar ist. Mit dem Ergebnis kann allerdings nicht vor Ende der

Projektlaufzeit und somit nicht vor 2015 gerechnet werden. Eine Umsetzung und eine sich erst dann anschließende Vermarktung – und damit die Probephase – kann erst danach erfolgen. Erst nach Ende der Projektlaufzeit 2015 könnte mit einem B-Plan-Verfahren nach den Kriterien von C2C begonnen werden. Bedingt durch die hohe Zahl von konkreten Nachfragen an Gewerbeflächen ist es zwingend geboten, heute bereits den B-Plan so schnell wie möglich nach den üblichen Kriterien aufzustellen.

Elemente von C2C können aber auch unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan auf zivilrechtlicher Ebene verfolgt werden. Grundstücksinteressenten, die entsprechende Regelungen akzeptieren und ggf. durch Baulasten oder Grunddienstbarkeiten oder auch durch vertragliche Regelungen, die auch an Rechtsnachfolger weitergegeben werden, absichern, können bei der Veräußerung von Grundstücken bevorzugt werden. Bereits bei den Grundstücksverhandlungen werden Interessenten intensiv von der WEGE mbh mit dieser Zielrichtung beraten.

Die Ansiedlung von reinen Logistik- und Speditions-Betrieben wird im Bebauungsplanverfahren ausgeschlossen (s. Beschlussvorlage Drucks.-Nr. 4471/2009-2014).

Zu 5.:

Dieser Beschluss korrespondiert mit weiteren Beschlüssen der Bezirksvertretung Heepen zur Verminderung verkehrsbedingter Lärmbelastungen in der Oldentruper Straße und zur Reduzierung des Lkw-Verkehrs in der Friedrich-Hagemann-Straße (aus Richtung Potsdamer Straße).

Die Straßenverkehrsbehörde hat hierzu bereits umfangreiche Prüfungen durchgeführt.

Dem Amt für Verkehr liegt jetzt auch das aktualisierte Verkehrsgutachten zu den erwarteten verkehrlichen Entwicklungen nach Ansiedlung des o. g. Gewerbegebietes vor. Nach Prüfung und Auswertung dieses Gutachtens wird der Straßenverkehrsbehörde eine abschließende Bewertung der in drei genannten Beschlüssen geforderten Maßnahmen (insbesondere auch im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen verkehrlicher Maßnahmen auf das „Oldentruper Kreuz“) und die Anordnung der dann insgesamt erforderlichen Maßnahmen möglich sein.

Zu 6.:

- Im bereits abgeschlossenen Kaufvertrag sind ca. 6,25 ha Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten.
- Eine Wegeverbindung ist in der Planung berücksichtigt.
- Ein Krötentunnel wird in Abstimmung mit dem Fachgutachter (NZO) geplant und gebaut.

<p>Beigeordneter</p> <p>Moss</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>
---	---