

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	14.02.2013	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	26.02.2013	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 15 "Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße" für das Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und westlich des Ostrings und 228. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße" im Parallelverfahren  
- Stadtbezirk Heepen -**

### Entwurfsbeschlüsse

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht / Aufstellungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV Heepen 23.08.2012, TOP 10 und StEA 04.09.2012, TOP 17.3, Drucks.-Nr. 4471

#### Beschlussvorschlag:

1. Die 228. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird gemäß Anlage B als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ wird für das Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und westlich des Ostrings mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sind mit dem Text, den Begründungen und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen und den Begründungen einzuholen.

<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	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 gesichert.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.09.2012, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 23.08.2012, den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Mit gleichem Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss wurde die Bezeichnung des Planes geändert in *Bebauungsplan Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“*.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. (1) BauGB für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung auf der Grundlage der in der Vorlage zum Vorentwurf dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 17.09.2012 bis zum 21.09.2012 zur Einsicht bereitgehalten und ein Unterrichts- und Erörterungstermin am 25.09.2012 durchgeführt. Die Äußerungen aus dieser Beteiligung sind in Anlage A zusammengefasst. Weiterhin erfolgte auf Grundlage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Umweltberichte (Büro NZO Jan. 2013) sowie eine Eingriffsbilanzierung und eine Artenschutzprüfung (Büro NZO Jan. 2013) wurden zwischenzeitlich vollständig erarbeitet und liegen zum Entwurfsbeschluss vor (siehe Anlage C, E und F). Ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurde erarbeitet und wird Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage G).

#### 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 12 Teilplan 2 in den Geltungsbereich der Neuaufstellung einbezogen.

Von Nordwesten grenzt eine zum Wohnen und zum 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 eine als Erdbeerfeld genutzte Fläche. 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.

### Flächennutzungsplanänderung

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 Niedermeyers Hof“). Die 228. Flächennutzungsplan-Änderung enthält außerdem die Flächen, die im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. III/O 15 außerhalb des Geltungsbereiches für Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden sollen. Sie sollen entsprechend der vorgesehenen Nutzung entweder als „Landwirtschaftliche Fläche“ oder als „Fläche für Wald“ dargestellt und mit dem Hinweis "Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft" versehen werden. Hinzu kommt eine „Grünfläche“ zur Regelung des Wasserabflusses.

Die Einzelheiten zur 228. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in der Anlage B dargelegt.

### 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, werden

eine schnelle Umsetzung der Planung und damit eine schnelle Vermarktung der Industrie- und Gewerbegrundstücke angestrebt.

Bestimmte, in diesem Gewerbegebiet nicht gewünschte Nutzungen wie:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel
- Reine Logistikbetriebe wie Speditionen u. ä.
- Wohnen (auch betriebsbedingt)
- Spielhallen und Vergnügungsstätten

werden allerdings nach den Festsetzungen ausgeschlossen, insbesondere um dem produzierenden Gewerbe Vorrang einzuräumen.

### 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. Dieser Weg soll im westlich des Plangebietes an den der Grünfläche südlich der Bechterdisser Straße weiterverlaufenden Weg angebunden werden. In den teils vorhandenen, teils neuangelegten Waldflächen soll er dann weitgehend parallel zur Plangebietsgrenze in Richtung Norden laufen.

Darüber hinaus wird durch den Ausbau des Kreisverkehrsplatzes und die Verlängerung der Linksabbiegerspur in der Bechterdisser Straße sichergestellt, dass der Verkehrsknoten Bechterdisser Straße und Ostring ausreichend leistungsfähig betrieben werden kann.

Dazu ist gegenwärtig bereits erarbeitetes Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2009 an die aktuelle Planung und an die geplanten verkehrlichen Maßnahmen angepasst worden.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen und durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet werden. Die Planung 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.

### Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, so dass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde und nun zum Entwurfsbeschluss vorliegt. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen als Gewerbeflächen ergeben, sollen weitestgehend auf den angrenzenden Freiflächen des Plangebietes umgesetzt werden.

Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Grundlage des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Stand Mai 2010). Der Kompensationsbedarf errechnet sich anhand von ökologischen Verrechnungsmittelwerten (ö. V.), die den überplanten Biotoptypen zugeordnet werden. Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Grundlage des Entwurfs des Nutzungsplanes des Büros Enderweit und Partner (Stand Januar 2013) und ist im landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert dargestellt (NZO-GMBH 2012b).

Für den Bebauungsplan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ wurde ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von 64.269 m<sup>2</sup> ermittelt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes stehen keine Kompensationsflächen zur Verfügung. Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen mit einer Größe von insgesamt 58.983 m<sup>2</sup> liegen direkt angrenzend an das Plangebiet (Flächen-Nr. 058/010 und 058/011), ca. 230 m nördlich (Flächen-Nr. 058/012) und ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes sowie westlich des Oldentruper Baches. Der verbleibende Kompensationsflächenbedarf in Höhe von 5.286 m<sup>2</sup> wird durch Maßnahmen auf einer städtischen Sammelkompensationsfläche im Bereich des *Schelpshofes* (Flächen-Nr. 038/007) erbracht.

Bei Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Kompensationsflächen im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes, die im Einzelnen im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt sind, und der Maßnahmen auf der städtischen Sammelkompensationsfläche können und sollen die durch den B-Plan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ resultierenden flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 15 (2) BNatSchG vollständig ausgeglichen werden.

Diese Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt auch im Zuge der 228. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### Artenschutz

Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag B-Plan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“, NZO GmbH, Januar 2013 zu der Planung erstellt.

Von den insgesamt 86 gezählten Arten sind sieben Arten in die vertiefende Prüfung der Verbotsbestände in Bezug auf das Planvorhaben einbezogen worden. Von diesen sieben Arten sind vier für das Planvorhaben relevant:

- Feldlerche
- Rebhuhn
- Kammmolch
- Kleiner Wasserfrosch

Im Rahmen der Erfassung der Avifauna zwischen April und Juni wurde festgestellt, dass in der Brutperiode 2012 die **Feldlerche** als einzige planungsrelevante Art innerhalb des B-Plangebietes brütet. Der Brutplatz des **Rebhuhns** wurde 2012 ca. 115 m nördlich des Plangebietes in der Flur Aesterkamp verortet. Teilflächen dieses Ackers werden für den Kanalbau zum RKB/RRB direkt in Anspruch genommen. Für beide betroffenen Vogelarten gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen: Verbesserung Lebensraumangebot außerhalb des B-Plangebietes: Anlagen von zwei Lerchenfenstern im Getreideacker (für die Bauzeit) und eines Brachestreifens auf den Ackerflächen nördlich außerhalb des Plangebietes vor Beginn der Brutzeit (April bis September) der Arten und eine Bauzeitenbeschränkung während der Brutphase. Weitere betroffene Arten sind der **Kammmolch** und **Kleiner Wasserfrosch**, welche durch die Einrichtung von Leitrichtungen und Querungshilfen deutlich sichere Wanderwege erhalten. Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Wanderphasen von Kammmolch und Kleinem Wasserfrosch (d.h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 15. Februar) durchgeführt werden.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Amphibien sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen. Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Stufe III der Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich).

Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe und die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind im landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

### Immissionsschutz

Bezüglich der Immissionsauswirkungen des geplanten Gewerbegebietes wurde ein Gutachten (Akus GmbH Dez. 2012) erarbeitet. Diesem liegen die gewerblichen Geräusch-Vorbelastungen der angrenzenden Gebiete zugrunde. Ziel des Gutachtens und der geplanten Festsetzungen ist

es, den Nachbarschutz in Bezug auf Lärm durch eine Geräuschkontingentierung sicherzustellen. 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.

Diese Kontingentierung ist durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) erfolgt. Weiterhin wird das Gebiet durch den Abstandserlass inkl. Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBI NRW 238) gegliedert, so dass auch sonstige Emissionen erfasst werden (Gerüche, Stäube, Erschütterungen etc.).

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

### Klimaschutz

Da der Geltungsbereich des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer teils mäßigen, teils hohen Klimaempfindlichkeit eingestuft wird, wurden die Auswirkungen von Nutzungsänderungen im Bebauungsplangebiet Nr. III/O15 " Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße" in Bielefeld-Oldentrup auf Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse (Bericht des Büros Metcon Oktober 2012) gutachterlich untersucht.

Insgesamt ist damit der Einfluss der geplanten Nutzungsänderungen auf das bestehende Kaltluftabflusssystem und die Durchlüftungsverhältnisse in den angrenzenden Siedlungsgebieten als gering zu bewerten. Die klimatisch als wertvoll eingestufte Ausgleichsfunktion des Oldentruper Bachtals ist durch die Maßnahme nicht erheblich eingeschränkt.

Der vergleichsweise geringe Effekt ist darauf zurückzuführen, dass hier ein Kaltluftsystem mit regionalem Einzugsgebiet von Teutoburger Wald bis zum Tal der Windwehe vorliegt.

Nunmehr sind der Bebauungsplan Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße" für das Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und westlich des Ostrings und die 228. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße" im Parallelverfahren als Entwürfe zu beschließen.

Gemäß § 3 (2) BauGB sind die Entwürfe für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld,

Übersicht Anlagen A – G der Beschlussvorlage**A****Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“**

- B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan
- A1 Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung
- A2 Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

**B****228. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld****„Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“****C****Umweltbericht****zur 228. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld  
„Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und  
Bechterdisser Straße“****D****Bebauungsplan Nr. III/ O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen  
Ostring und Bechterdisser Straße“ - Entwurf**

- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenklärung und Hinweise
- Begründung

**E****Umweltbericht****zum Bebauungsplan Nr. III/ O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof  
zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“****F****Artenschutzgutachten (ASP)****zum Bebauungsplan Nr. III/ O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof  
zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“****G****Landschaftspflegerischer Begleitplan****zum Bebauungsplan Nr. III/ O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof  
zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“**

