

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	27.02.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2014	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	20.03.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Gewerbliche Entwicklung im Bereich Gütersloher Straße/ B61/ südlich der zukünftigen Trasse der Bundesautobahn A 33;
hier: Regionalplanänderungsverfahren**

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 Generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Dem Erweiterungsvorhaben der Fa. Gehring-Bunte Getränke Industrie GmbH & Co. KG auf der Entwicklungsfläche an der Gütersloher Straße / B61 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bezirksregierung Detmold zu bitten, den Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld (GEP)“ dahingehend zu ändern, dass der
 - a. östlich der Gütersloher Straße
 - b. westlich des Tüterbaches
 - c. nördlich der Kasseler Straße und
 - d. südlich der geplanten Bundesautobahn A 33
 gelegene Bereich im Stadtbezirk Brackwede – der bislang als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt ist – zukünftig als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt wird.

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

3. Um einen durch die Landesplanung geforderten Flächenausgleich für die Neuausweisung des GIB-Bereichs an der Gütersloher Straße sicherzustellen, wird die Verwaltung beauftragt, die Bezirksregierung darum zu bitten, parallel zur Neudarstellung einen im Regionalplan dargestellten GIB südlich der Bahnstrecke Bielefeld - Osnabrück bzw. westlich und nördlich der Kupferstraße im Stadtbezirk Brackwede, Ortsteil Quelle, aufzuheben und zukünftig als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ darzustellen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage hinreichender - seitens des Vorhabenträgers vorzulegender - Planunterlagen sowie der vorliegenden Gutachten zur angestrebten Regionalplanänderung die notwendigen bauleitplanerischen Schritte vorzubereiten.
5. Vom Ratsbeschluss zum Schutz der Bielefelder Wasserschutzgebiete von 1989 (Beschluss vom 27.4.1989, Drucksachen-Nr. 5046) wird die geplante Bebauung im Bereich der Gütersloher Straße ausgenommen. Die in den Verwaltungsverfahren und Gutachten festgestellten notwendigen Maßnahmen zum Grundwasserschutz sind umzusetzen.

Zusammenfassung

Um im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen zu können, beabsichtigt das Unternehmen Gehring-Bunte Getränke Industrie GmbH & Co. KG eine Fortentwicklung und Erweiterung der Produktion. Den Betriebsstandort an der Brockhagener Straße im Stadtbezirk Brackwede kennzeichnet eine intensive betriebliche Ausnutzung durch Produktions-, Lager-, Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie Verwaltungseinrichtungen. Der heutige Betriebsstandort verfügt faktisch über keine Erweiterungskapazitäten, auch im unmittelbaren Umfeld bestehen keine Flächenreserven und Entwicklungsoptionen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Unternehmen - unter Aufrechterhaltung des vorhandenen Produktionsstandortes – die betriebliche Erweiterung an einem neuen, zweiten Betriebsstandort zu realisieren.

Die Fa. Gehring-Bunte Getränke-Industrie GmbH & Co. KG hat im Sommer 2012 das Planungsbüro Enderweit und Partner GmbH / Bielefeld mit der Prüfung potenzieller Standorte für die angestrebte Betriebserweiterung des Unternehmens beauftragt. Da frühzeitig erkennbar war, dass die Standortfrage unmittelbar den Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ (im folgenden Regionalplan bzw. GEP) tangiert und (zukünftige) Festlegungen des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen berühren würde, hat das Planungsbüro die Alternativenprüfung über einen etwa eineinhalbjährigen Zeitraum in enger Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold bearbeitet. Die Beteiligung der Stadt konzentrierte sich bei diesem frühen Verfahrensstand auf die Frage des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie – hier vorliegend - die Vorbereitung eines Beschlusses des Rates der Stadt Bielefeld zur Änderung des Regionalplanes (Anstoßwirkung).

Der Abschlussbericht liegt der Stadt Bielefeld seit Mitte Januar 2014 vor und beschreibt die betrieblichen Anforderungen, eine Standortsuche und -bewertung sowie eine Alternativenprüfung. Ergänzend wurde eine naturschutzfachliche Voruntersuchung zur Standortsuche und -bewertung durch das Büro Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten / Herford sowie eine Hydrogeologische Voruntersuchung des Büros Schmidt + Partner / Bielefeld erarbeitet, deren Ergebnisse in das Standortgutachten einfließen. Die Gutachten bilden die fachliche Grundlage für die vorliegende Beschlussfassung.

Im Ergebnis wird der **Standort E „Entwicklungsfläche an der Gütersloher Straße / B 61“** zur weiteren planerischen Entwicklung empfohlen. Neben der günstigen Lage zum Stammsitz und der Erfüllung wesentlicher betriebsspezifischer Anforderungen spricht auch die sehr gute Verkehrsanbindung für den Standort. Durch die schnelle Erreichbarkeit der Hauptverkehrsadern (B 61, A 33, A 2) werden Belastungen von Wohngebieten vermieden. Ein weiterer Vorteil der Fläche liegt darin, dass Wohngebäude im Plangebiet nicht vorhanden sind und die Wohnnutzung außerhalb des geplanten Standorts nur in relativ geringem Umfang betroffen ist

Aus Sicht von Natur und Landschaft sowie aus hydrogeologischer Sicht ist der Standort an der Gütersloher Str. – wie auch aus den Gutachten zu entnehmen – im Vergleich zu den anderen Standorten am wenigsten geeignet. Es gibt allerdings keine, diesen Standort ausschließenden Gründe, sodass die Gesamtbewertung als Vorzugsvariante aus Umweltsicht akzeptabel ist. Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Allerdings sind im späteren Verfahren die notwendigen Maßnahmen zum Grundwasserschutz und ein ausreichender Abstand zum Trüggelbach mit anschließenden Biotopen einzuhalten.

Aus Sicht der Verwaltung wird das Vorhaben und die Zielsetzung einer gewerbliche Entwicklung der o.g. Fläche unterstützt.

Im rechtswirksamen Regionalplan ist der Standort E „Entwicklungsfläche an der Gütersloher Straße / B 61“ derzeit als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Der südliche Bereich bis zur Gütersloher Straße bzw. zum Pivitsweg wird gleichzeitig mit der Darstellung als „Bereich zum Schutz der Natur“ und als „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert. Der Bereich nördlich des Pivitsweg wird zusätzlich mit der Darstellung „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt. Im Kataster des Landes NRW wird die Ackerfläche als Bestandteil der Biotopverbundes VB-DT-4016-007 „Wald-Acker-grünlandreiche Kulturlandschaft der Feuchtsenne im Südwesten von Bielefeld“ aufgeführt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Landschaftsplan Bielefeld – West weist diesen Bereich überwiegend als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-6 „Ostmünsterland“ aus.

Das beabsichtigte Vorhaben der Firma Gehring-Bunte erfordert hinsichtlich der Emissionswirkungen durch zu erwartende Betriebsabläufe die Festsetzung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes. Somit widerspricht eine planerische Entwicklung der Fläche der derzeitigen landesplanerischen Zielsetzung des Regionalplans. Erforderlich ist deshalb ein der kommunalen Bauleitplanung der Stadt Bielefeld vorgeschaltetes Verfahren zur Änderung des Regionalplanes für den TA Oberbereich Bielefeld. Ein solches Verfahren wird von der Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Detmold auf Grundlage eines Beschlusses des Regionalrates durchgeführt. Im regionalplanerischen Änderungsverfahren soll der vom Planvorhaben betroffene Siedlungsbereich von bislang „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ zukünftig als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ geändert werden.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird die Anstoßwirkung zur Änderung des Regionalplanes gegenüber der Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Detmold bzw. gegenüber dem Regionalrat bezweckt.

Die empfohlene Entwicklung eines Gewerbebestandes am Standort der Gütersloher Straße/B 61 setzt neben der o.g. Regionalplanänderung die Schaffung von Planungsrecht durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Förmliche Verfahrensschritte der Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich erst nach Rechtskraft der beantragten Regionalplanänderung mit dem Ergebnis der Neudarstellung eines GIB für den betreffenden Bereich möglich. Aus Gründen der Zeitersparnis kann die Stadt Bielefeld jedoch nach Einleitung des Regionalplan-Änderungsverfahrens mit Vorbereitungen beginnen. Seitens der Bezirksregierung kann jedoch keine Garantie für eine - aus Sicht der Stadt Bielefeld - erfolgreichen Abschluss des Regionalplanänderungsverfahrens gegeben werden.

Die vorgesehene Inanspruchnahme der im Regionalplan als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellten Potenzialfläche im Bereich der Gütersloher Straße und deren beabsichtigte planerische Umwidmung als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) bedarf eines parallelen Flächenausgleichs von als GIB ausgewiesener Flächen im Stadtgebiet Bielefelds mit einem entsprechenden Flächenumfang. Die Verwaltung schlägt als Ausgleichsfläche im Stadtbezirk Brackwede eine südlich der Bahnstrecke Bielefeld - Osnabrück sowie westlich bzw. nördlich der Kupferstraße im Bereich Quelle gelegene Fläche vor. Auch diese Fläche wäre somit Bestandteil eines Regionalplanänderungsverfahrens.

Aktuell führt die Bezirksregierung Detmold ein sog. Scopingverfahren durch, um den Umfang- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung zu klären und umweltbezogene Daten zu ermitteln; die Stadt Bielefeld wurde zwischenzeitlich beteiligt. Im Ergebnis des Scopingverfahrens der Bezirksregierung können sich ggf. inhaltliche Erfordernisse zur Anpassung des vorliegenden Abschlussberichtes des Büros Enderweit & Partner sowie bei den naturschutzfachlichen sowie hydrogeologischen Voruntersuchungen ergeben.

Begründung zum Beschlussvorschlag

1. Entwicklung der Unternehmensgruppe Gehring-Bunte und Notwendigkeit zur Erweiterung des Betriebes

Die Gehring-Bunte Getränke Industrie geht auf ein im Jahr 1895 gegründetes Traditionsunternehmen zurück, das heute als Unternehmensverbund der Familie Gehring zu einem der bedeutendsten Produzenten der Getränkeindustrie in Deutschland zählt. Dem Verbund gehören die Firmen Gehring-Bunte Getränke Industrie GmbH & Co. KG / Bielefeld, die Teutoburger Mineralbrunnen GmbH & Co. KG / Bielefeld sowie die Fläming Quellen GmbH & Co KG / Wiesenburg (Brandenburg) an.

Anfang des Jahres 2012 wurde der Firmensitz des Unternehmensverbundes von Gütersloh nach Bielefeld an die Brockhagener Straße im Stadtteil Ummeln als neuem Hauptsitz verlagert; ein weiterer Standort besteht seit 1994 in Wiesenburg (Brandenburg). Durch das Bestreben nach stetiger Innovation und Optimieren von Bewährtem sind die Inhaber bestrebt, das Unternehmen marktgerecht als Qualitätsführer im Mineralbrunnenbereich auszubauen. Um im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen zu können, beabsichtigt das Unternehmen eine Fortentwicklung und Erweiterung der Produktion. Diese umfasst eine Erweiterung und Erneuerung von Produktionsanlagen, der Abfülllinien für neue Verpackungen und die Erweiterung der Logistikbereiche einschließlich der Lagerhaltung. Weiterhin ist beabsichtigt, bestimmte Produktionskapazitäten und Produktlinien aus dem Zweigstandort Wiesenburg nach Bielefeld zu verlagern.

Das heutige Betriebsgelände an der Brockhagener Straße wird durch die Umlostraße in einen nordöstlich und einen südwestlich gelegenen Betriebsbereich geteilt. Die Gesamtfläche hat eine Größe von insg. rd. 7,9 ha. Etwa ein Fünftel der Gesamtfläche liegt im Nordosten der Umlostraße. Den Betriebsstandort kennzeichnet eine intensive betriebliche Ausnutzung durch Produktions-, Lager-, Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie Verwaltungseinrichtungen. **Flächenreserven für weitere betriebliche Entwicklungen fehlen, der heutige Betriebsstandort verfügt faktisch über keine Erweiterungskapazitäten (siehe Anlage A).**

Die in unmittelbarer Nähe des heutigen Betriebsstandortes vorhandenen Flächen wurden eingehend in Hinblick auf die Eignung für die erforderliche Erweiterung des Unternehmens untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass diese Flächen jedoch aus den nachstehenden planerischen und faktischen Gründen ausscheiden (vgl. auch Anlage A, Abbildung 1):

- Im Südosten grenzt dem Firmengelände die Brockhagener Straße unmittelbar an. Ferner bestehen jenseits der Brockhagener Straße bewaldete Flächen, die sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als Waldbereiche bzw. Fläche für Wald dargestellt sind und daher als potenzielle Standorte für eine betriebliche Erweiterung ausscheiden.
- Ferner wären Flächengröße und Zuschnitt der betreffenden Flächen für die angestrebte betriebliche Erweiterung unzureichend. Durch angrenzende wohnbauliche Nutzungen im Südosten ergäben sich zudem potenzielle immissionsrechtliche Konflikte für die angestrebte gewerbliche Nutzung.
- Im Südwesten des Betriebsgeländes der Firma Gehring-Bunte befinden sich sowohl bauliche Nutzungen und Einrichtungen als auch bewaldete Flächen. Sowohl im Regionalplan als auch im

Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind die betreffenden Waldflächen ebenfalls als Waldbereiche bzw. Fläche für Wald dargestellt.

- Der Umfang an baulich ungenutzten Flächen bzw. deren Zuschnitt wäre für die angestrebte Betriebsenerweiterung der Firma Gehring-Bunte ferner nicht ausreichend.
- Im Nordwesten des bestehenden Betriebsstandortes befindet sich die Aue des Lutterbaches. Der Landschaftsraum ist gemäß Landschaftsplan Bielefeld-West bis an den Fichtenweg, bzw. an die Grenze des Betriebsgeländes der Firma Gehring-Bunte als Landschaftsschutzgebiet „Ostmünsterland“ (L 2.2-6) ausgewiesen. Der Auenraum der Ems-Lutter ist gemäß Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld zudem als Naturschutzvorranggebiet eingestuft. Im Nahbereich der Lutter besteht darüber hinaus ein gesetzlich ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet. Die Möglichkeit, betriebliche Erweiterungen in diesem Bereich zu realisieren, wäre auch auf Grund der geringen Gesamtflächengröße nicht gegeben.
- Nordöstlich des vorhandenen Betriebsgeländes der Firma Gehring-Bunte bestehen bereits gewerbliche Nutzungen, die sowohl im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) definiert, als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als gewerbliche Baufläche dargestellt, jedoch bereits weitgehend überbaut sind.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Unternehmen – unter Aufrechterhaltung des vorhandenen Produktionsstandortes an der Brockhagener Straße – die betriebliche Erweiterung an einem neuen, zweiten Betriebsstandort zu realisieren. Für einen neuen Betriebsstandort ergeben sich aus den o. g. Gründen folgende Anforderungen:

- Es ist mindestens eine neue Betriebsfläche von 5 – 6 ha mit einer Erweiterungsoption auf 8 bis 9 ha für eine zukunftsfähige Entwicklung erforderlich.
- Für die Baukörper, in denen insbesondere die Produktion mit Abfällanlagen und Logistikbereich untergebracht werden sollen, wird eine Grundfläche von 25.000 qm benötigt.
- Zusätzlich werden Sozial-, Schulungs- und Verwaltungsräume in einem separaten Gebäude oder Gebäudeteil benötigt.
- Die erforderliche Gebäudehöhe muss mindestens 9 m, für das Hochregallager 16 m betragen.
- Neben den Gebäuden sind Außenlager- sowie Betriebsflächen zum Rangieren, Aufstellen von LKW als auch für die Organisation des Zu- und Ablieferverkehrs erforderlich.
- Um eine optimale Logistik und Distribution zu gewährleisten und eine Belastung von Wohngebieten zu vermeiden, ist eine Anbindung des neuen Standortes direkt an das überörtliche Straßennetz erforderlich.
- Das beabsichtigte Vorhaben erfordert hinsichtlich der Emissionswirkungen durch zu erwartende Betriebsabläufe die Festsetzung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes.
- Da an dem neuen Betriebsstandort keine neuen Brunnen errichtet werden sollen, muss dieser über eine Rohrleitung mit dem Hauptstandort verbunden werden. Dabei ist zu beachten, dass aus lebensmitteltechnischen und wirtschaftlichen Gründen der neue Standort nicht weiter als 3 bis max. 5 km vom Hauptfirmenstandort entfernt liegen darf.

Bei der Wahl des neuen Betriebsstandortes ist zu beachten, dass der Hauptsitz der Firma an der Brockhagener Straße den zentralen Betriebs- und Abfüllstandort darstellt. Hier befinden sich die für die Verarbeitung bzw. Produktion erforderliche, technische Infrastruktur und die für die Produktion notwendige Brauchwassersförderung. Zudem wird das geförderte Mineralwasser von den vier Brunnenstandorten dem Hauptstandort über vorhandene Transportleitungen zugeführt. Daher soll mit den am Hauptsitz vorhandenen Anlagen und Einrichtungen auch der geplante neue Standort versorgt werden, so dass eine räumliche Nähe gewährleistet sein muss.

- Eine uneingeschränkte räumliche Verlagerung des Betriebes an eine beliebige Stelle und damit eine freie Standortsuche ist wegen der Gebundenheit an die vorhandenen, am Hauptstandort betriebstechnisch zusammengefassten Brunnen, nicht möglich.
- Das aus den vorhandenen Brunnen geförderte und am bestehenden Betriebsstandort zusammengeführte, qualitativ hochwertige Mineralwasser, kann grundsätzlich in neu zu errichtende Abfüllanlagen an einem (neuen) Korrespondenzstandort transportiert werden. Dies setzt aber den Bau einer lebensmitteltauglichen Rohrleitung für den firmeninternen Mineralwassertransport zum neuen Standort voraus.
- Da eine schonende Beförderung von Mineralwasser über sehr lange Strecken aus technischen, gesundheitstechnischen als problematisch eingestuft wird, soll die Länge einer solchen Mineralwasserrohrleitung maximal 5 km umfassen. Die Ausschöpfung dieser Distanz wäre in Hinblick auf die leitungs- und anlagentechnisch ausgelösten Investitionen und die Wirtschaftlichkeit für das Unternehmen bereits als grenzwertig, aber noch vertretbar zu bezeichnen.

2. Gutachten zu Standortsuche, Standortbewertung und Alternativenprüfung; sowie naturschutzfachliche und hydrogeologische Voruntersuchung

Die Fa. Gehring-Bunte Getränke-Industrie GmbH & Co. KG hat im Sommer 2012 das Planungsbüro Enderweit und Partner GmbH / Bielefeld mit der Prüfung potenzieller Standorte für die angestrebte Betriebserweiterung des Unternehmens beauftragt. Da frühzeitig erkennbar war, dass die Standortfrage unmittelbar den Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld tangiert und (zukünftige) Festlegungen des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen berühren würde, hat das Planungsbüro die Alternativenprüfung über einen etwa einjährigen Zeitraum in enger Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold bearbeitet. Die Beteiligung der Stadt konzentrierte sich bei diesem frühen Verfahrensstand auf die Frage des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie – hier vorliegend - die Vorbereitung eines Beschlusses des Rates der Stadt Bielefeld zur Änderung des Regionalplanes (Anstoßwirkung).

Der Abschlussbericht liegt der Stadt Bielefeld seit Januar 2014 vor und beschreibt die betrieblichen Anforderungen, eine Standortsuche und -bewertung sowie eine Alternativenprüfung. Ergänzend wurde eine naturschutzfachliche Voruntersuchung zur Standortsuche und -bewertung durch das Büro Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten / Herford sowie eine Hydrogeologische Voruntersuchung des Büros Schmidt + Partner / Bielefeld erarbeitet, deren Ergebnisse in das Standortgutachten einfließen.

Aktuell führt die Bezirksregierung Detmold ein sog. Scopingverfahren durch, um den Umfang- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung zu klären und umweltbezogene Daten zu ermitteln; die Stadt Bielefeld wurde zwischenzeitlich beteiligt. Im Ergebnis des Scopingverfahrens der Bezirksregierung können sich ggf. inhaltliche Erfordernisse zur Anpassung des vorliegenden Abschlussberichtes des Büros Enderweit & Partner sowie bei den naturschutzfachlichen sowie hydrogeologischen Voruntersuchungen ergeben.

Der Untersuchungsraum bezog sich - entsprechend der maximal möglichen Streckenlängen für Mineralwasser-Transportleitungen - auf einen Radius von maximal 5 km um den heutigen Betriebsstandort Brock-

hagener Straße (vgl. Anlage B). Im Rahmen der gutachterlichen Standortuntersuchung wurden alle potenziellen Flächen untersucht, die durch eine Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld bereits gesichert sind. Ferner wurden alle vorhandenen unbebauten, potenziell gewerblich nutzbaren Flächen sowie planerisch dargestellte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich gemäß Regionalplan betrachtet. Darüber hinaus wurde ein innerhalb des Untersuchungsraumes liegendes, derzeit als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenes Areal an der Gütersloher Straße / B61 betrachtet, welches den betrieblichen Anforderungen in besonderem Maße entspricht und eine sehr gute Verkehrsanbindung aufweist.

Überörtliche Standorte scheiden als Ansiedlungsoption grundsätzlich wegen der zu großen Entfernung zum Stammsitz des Unternehmens in Bielefeld aus. Auch neu ausgewiesene Gewerbebestände in der Region mit vorhandenem Ansiedlungspotential - beispielsweise in Halle (Ravenna-Park) oder in an der Rheda-Wiedenbrück (Autobahn A2 – Gewerbegebiet "Aurea A2-Wirtschaftszentrum") - entsprechen daher nicht den Anforderungen.

Im Untersuchungsraum wurden fünf Standortbereiche gefunden, welche planerisch für eine mögliche Betriebserweiterung grundsätzlich in Frage kommen und vertiefend betrachtet wurden (vgl. Anlage B):

- Standort A Gewerbegebiet Fabrikstraße
- Standort B FNP-GEP-Reservefläche in Quelle I
- Standort C FNP-GEP-Reservefläche in Quelle II
- Standort D Gewerbegebiet Kupferhammer
- Standort E Entwicklungsfläche Gütersloher Straße / B61

Die Standortbereiche wurden anhand folgender Bewertungskriterien geprüft:

- Flächeneigenschaften, Städtebau und Siedlungsstruktur
- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- Verkehr und Infrastruktur
- Umweltgesichtspunkte/Immissionsschutz
- Spezifische Anforderungen der Lebensmittelproduktion an das Projekt
- Naturschutzfachliche Belange
- Hydrogeologische Belange
- Betriebliche Belange

Im Ergebnis wird der Standort E „Entwicklungsfläche an der Gütersloher Straße / B 61“ zur weiteren planerischen Entwicklung empfohlen:

- Bei dem betreffenden Standort handelt es sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche, die im Norden durch die A 33, im Westen durch die stark befahrene B 61 und im Süden durch den Ortsteil Ummeln begrenzt wird. Im Osten schließt sich die Tüterbachau mit landschafts-bildprägendem, gewässerbegleitendem Gehölzbestand an.
- Der Standort weist eine direkte Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz auf (über B 61 an A2, A33, A44), so dass Belastungen durch Quell- und Zielverkehre in Ortsdurchfahrten vermieden werden können.
- Planungsrechtlich gesicherte wohnbauliche Nutzungen sind innerhalb sowie im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden, so dass Immissionsbelastungen weitestgehend ausgeschlossen werden können.
- Die betrieblichen Anforderungen werden erfüllt, eine günstige Lage zum Stammsitz ist gegeben. Eine gewerbliche Entwicklung der Fläche dient der Standortsicherung eines vorhandenen Betriebs und trägt

somit der Entwicklung der mittelständischen Struktur der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) Rechnung.

- Der Standort genügt den Anforderungen, welche an einen regionalplanerischen Gewerbestandort gestellt werden und ist daher für die Darstellung eines „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“ im Regionalplan geeignet.

Aus Sicht von Natur und Landschaft sowie aus hydrogeologischer Sicht ist der Standort an der Gütersloher Str. – wie auch aus den Gutachten zu entnehmen – im Vergleich zu den anderen Standorten am wenigsten geeignet. Es gibt allerdings keine, diesen Standort ausschließenden Gründe, sodass die Gesamtbewertung als Vorzugsvariante aus Umweltsicht akzeptabel ist. Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Allerdings sind im späteren Verfahren die notwendigen Maßnahmen zum Grundwasserschutz und ein ausreichender Abstand zum Trüggelbach mit anschließenden Biotopen einzuhalten.

Da im vorliegenden Fall eine betriebsgebundene Standortausweisung für einen auf besondere Rahmenbedingungen angewiesenen Mineralbrunnenbetrieb vorgenommen werden soll, muss in der Gesamtabwägung neben den städtebaulichen und naturschutzfachlichen Kriterien auch eine Berücksichtigung der spezifischen Betriebsanforderungen erfolgen. Die spezifischen Anforderungen beinhalten neben betriebsorganisatorischen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten auch die Lage und Zuordnung der maßgeblichen Grundlagen der Mineralwasserproduktion (vorhandene Brunnen und Leitungen, zentraler Betriebsstandort mit der technischen Infrastruktur). Da es nach den vorliegenden Untersuchungen keinen vergleichbaren Standort gibt, der die Vorteile des Standortes E an der Gütersloher Straße hinsichtlich der verkehrlichen Lage, der Nähe zum Hauptbetriebsstandort und allen damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich der betrieblichen Organisation sowie der speziellen Anforderungen an den Transport und die Abfüllung von natürlichem Mineralwasser erfüllen kann, verbleibt dieser Standort als einzige vernünftige Erweiterungsoption für die Firma Gehring-Bunte-Industrie.

Aus Sicht der Verwaltung werden das Vorhaben und die Zielsetzung einer gewerblichen Entwicklung des Standortes unterstützt.

3. Standort E „Entwicklungsfläche an der Gütersloher Straße / B 61“ Planerische Einstufung und Erforderlichkeit eines Regionalplanänderungsverfahrens

In Kapitel B.1.5 „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche“ des Regionalplans „Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ wird in der Erläuterung ausgeführt: *„Die gewerblich/industrielle Entwicklung soll in den Bereichen für gewerblich und industrielle Nutzungen (GIB) erfolgen, insbesondere bei emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie ihnen zuzuordnenden Anlagen.“*

Im rechtswirksamen Regionalplan ist die Entwicklungsfläche an der Gütersloher Straße / B 61 derzeit als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt, der durch die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ und im Randbereich durch die Funktion „Schutz der Natur (BSN)“ überlagert wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (vgl. Anlage C). Im Kataster des Landes NRW wird die Ackerfläche als Bestandteil des Biotopverbundes VB-DT-4016-007 „Wald-Acker-grünlandreiche Kulturlandschaft der Feuchtsenne im Südwesten von Bielefeld“ aufgeführt. Der Landschaftsplan Bielefeld – West weist diesen Bereich überwiegend als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-6 „Ostmünsterland“ aus.

Das beabsichtigte Vorhaben der Firma Gehring-Bunte erfordert hinsichtlich der Emissionswirkungen durch zu erwartende Betriebsabläufe die Festsetzung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes. Somit widerspricht eine planerische Entwicklung der Fläche der derzeitigen landesplanerischen Zielsetzung. Zielfestlegungen des

Regionalplans entfalten für die kommunale Bauleitplanung strikte Bindungswirkung und können im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Bielefeld auch nicht überwunden werden.

Erforderlich ist deshalb ein der kommunalen Bauleitplanung der Stadt Bielefeld vorgeschaltetes Verfahren zur Änderung des Regionalplanes. Ein solches Verfahren wird von der Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Detmold auf Grundlage eines Beschlusses des Regionalrates durchgeführt. Im regionalplanerischen Änderungsverfahren soll der vom Planvorhaben betroffene Siedlungsbereich von bislang „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ zukünftig als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ geändert werden (vgl. schematische Darstellung beabsichtigte Änderung im Regionalplan - Anlage C).

Da das Plangebiet in Teilbereichen von einem BSN überlagert wird, sind die Grundzüge der Planung berührt. Die Möglichkeit zur Durchführung eines vereinfachten Regionalplanänderungsverfahrens im Sinne von § 6 (2) des Raumordnungsgesetzes (ROG) bzw. § 19 (5) des Landesplanungsgesetzes (LPIG) ist im Fall der beabsichtigten Änderung nicht gegeben.

Da die beabsichtigte Änderung des Regionalplanes ferner keinen geringen Umfang einnimmt, kann im vorliegenden Fall ebenfalls nicht im Sinne von § 9 (2) des Raumordnungsgesetzes (ROG) von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Die Durchführung eines entsprechenden Regionalplan-Änderungsverfahrens kann - wie vorliegend - auf Anregung eines Vorhabenträgers durchgeführt werden, wenn dieser die erforderlichen Unterlagen beibringt und die angestrebte Planänderung im Einvernehmen mit der betreffenden Gemeinde erfolgt. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird die Anstoßwirkung der Stadt Bielefeld zur Änderung des Regionalplanes gegenüber der Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Detmold bzw. dem Regionalrat bezweckt. Nach Vorbereitung durch die Regionalplanungsbehörde könnte der Regionalrat voraussichtlich im Mai 2014 das landesplanerische Änderungsverfahren einleiten.

4. Regionalplanerischer Flächenausgleich

Die vorgesehene Inanspruchnahme der im Regionalplan als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellten Potenzialfläche im Bereich der Gütersloher Straße und deren beabsichtigte planerische Umwidmung als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) bedarf eines parallelen Flächenausgleichs von als GIB ausgewiesener Flächen im Stadtgebiet Bielefelds mit einem entsprechenden Flächenumfang.

Die Verwaltung schlägt als Ausgleichsfläche im Stadtbezirk Brackwede eine südlich der Bahnstrecke Bielefeld - Osnabrück sowie westlich bzw. nördlich der Kupferstraße im Bereich Quelle gelegene Fläche vor (vgl. Anlage D). Die Fläche weist mit ca. 9 ha die erforderliche Größe auf. Die Fläche wird nicht bereits für industrielle oder gewerbliche Zwecke genutzt bzw. ist auch nicht als betriebliche Reservefläche vorzuhalten. Politische Beschlüsse zum Fortbestand der Fläche als gewerbliche Reservefläche im GEP bzw. zur Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan wurden in der Vergangenheit nicht getroffen. Darüber hinaus weist die Fläche Lageeigenschaften auf, die auch perspektivisch eine gewerbliche Entwicklung nicht realistisch erscheinen lassen. Dies betrifft u. a. eine schwierige Erschließbarkeit, die Eigentumssituation (diverse Eigentümer, mit Ausnahme vorhandener Wegeparzellen besteht kein öffentliches Eigentum) wie auch eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten auf Grund vorhandener Wohnbebauung im Süden der Fläche. Planungsrechtlich beurteilt sich die Fläche derzeit auf Grundlage von § 35 BauGB, der Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Fläche bzw. für den westlichen Teilbereich Grünfläche dar.

Eine nördlich angrenzende Fläche (südlich Bahnlinie angrenzend) ist sowohl im GEP als GIB ausgewiesen als auch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, daher soll die betreffende Fläche als gewerbliche Reservefläche erhalten bleiben und für einen regionalplanerischen Ausgleich nicht zur Verfügung stehen.

Der maßgebliche Standort wurde auch im Rahmen der gutachterlichen Alternativenprüfung als potenziell geeigneter betrieblicher Erweiterungsstandort untersucht. Im Ergebnis wurde die o.g. Einschätzung hinsichtlich einer gewerblichen Entwicklungsperspektive u.a. auf Grund der vorhandenen Wohnbebauung bzw. des hohen Erschließungsaufwandes bestätigt und der Standort folgerichtig nicht als mögliche Erweiterungsoption der Fa. Gehring-Bunte eingestuft.

Alternative GIB-Reserveflächen in der erforderlichen Größenordnung mit vergleichbaren Lagekriterien sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Es wird daher vorgeschlagen, die Bezirksregierung zu bitten, als Ausgleich für die beabsichtigte Neudarstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches an der Gütersloher Straße die bisherige Darstellung im Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aufzuheben und den betreffenden Bereich zukünftig als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ darzustellen.

5. Weitergehende Planungsschritte / Vorbereitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren

Die empfohlene Entwicklung eines Gewerbebestandes am Standort der Gütersloher Straße/B 61 setzt neben der o.g. Regionalplanänderung die Schaffung von Planungsrecht durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung eines Bebauungsplanes voraus.

Im Rahmen der Abstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) ist zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung zu Beginn eines Verfahrens der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Eine notwendige wenngleich nicht hinreichende Voraussetzung für eine positive landesplanerische Bescheidung der Regionalplanungsbehörde bildet der Abschluss des Regionalplanänderungsverfahrens mit der erfolgten Ausweisung eines GIB für den Bereich der Potenzialfläche an der Gütersloher Straße.

Förmliche Verfahrensschritte der Bauleitplanverfahren sind somit grundsätzlich erst nach Rechtskraft der beantragten Regionalplanänderung mit dem Ergebnis der Neudarstellung eines GIB für den betreffenden Bereich möglich. Aus Gründen der Zeitersparnis kann die Stadt Bielefeld jedoch nach Einleitung des Regionalplan-Änderungsverfahrens mit Vorbereitungen beginnen. Seitens der Bezirksregierung kann jedoch keine Garantie für eine - aus Sicht der Stadt Bielefeld - erfolgreichen Abschluss des Regionalplan-Änderungsverfahrens gegeben werden.

6. Ratsbeschluss zu Wasserschutzgebieten

Eine zukünftige Planung und bauliche Entwicklung des Standortes E „Entwicklungsfläche an der Gütersloher Straße / B 61“ berührt den Ratsbeschluss vom 27.4.1989, Drucksachen-Nr. 5046, der im Rahmen der Bauleitplanung die Nutzbarkeit der Grundwasservorkommen für die Trinkwasserversorgung im besonderen Maße berücksichtigt wissen will und deshalb fordert, dass neue Siedlungsflächen in Bielefeld grundsätzlich außerhalb der Wasserschutzgebiete ausgewiesen werden. Anlass für den Beschluss war die Kenntnis, dass durch festgestellte Grundwasserschadensfälle und bestehende wassergefährdende Nutzungen Risiken für die Trinkwasserversorgung bestanden. Das Umweltamt der Stadt Bielefeld weist darauf hin, dass auf Grundlage des Ratsbeschlusses in Einzelfällen begründete Ausnahmen zulässig sind und auch für den vorliegenden Standort eine Ausnahme für vertretbar gehalten wird. Demnach sind für den geplanten Betriebsstandort besondere Vorkehrungen zum Schutze des Grundwassers vorzusehen (Anlagenbezogener technischer Umweltschutz) und im Rahmen eines später noch durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu regeln.

7. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen planerischen Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine finanziellen Aufwendungen.

Die erforderlichen Unterlagen zur angestrebten Regionalplanänderung (Gutachten zur Standortsuche und -bewertung einschließlich Naturschutzfachlicher und Hydrogeologischer Voruntersuchung, vgl. Anlage B) wurden im Auftrag des Vorhabenträgers – der Firma Gehring-Bunte Getränke Industrie GmbH & Co. KG – erstellt.

Die Stadt Bielefeld wird die erforderlichen Planverfahren zur Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben dann durchführen, wenn der Vorhabenträger erklärt hat, dass er bereit und in der Lage ist, entstehende Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung bzw. Änderung der nachgeordneten Bauleitpläne einschließlich ggf. erforderlicher Maßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes oder andere Kosten für erforderliche städtebauliche Maßnahmen vollständig zu tragen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Hauptsitz der Firma Gehring-Bunte GmbH & Co. KG an der Gütersloher Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> – Luftbilddarstellung – Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
B	<p>Gutachten Standortsuche und -bewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Teil A: Allgemeiner Planungsteil (Betriebliche Anforderungen, Standortsuche und -bewertung, Alternativenprüfung) – Teil B: Naturschutzfachliche Voruntersuchung zur Standortsuche und -bewertung – Teil C: Hydrogeologische Voruntersuchung zur Standortsuche und -bewertung, einschließlich Anlagen, ausschließlich der Grundlagenpläne 1 bis 7
C	<p>Präferierter Erweiterungsstandort Gütersloher Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan – Darstellung im gültigen Regionalplan (schematisch) – Beabsichtigte Änderung des Regionalplanes (schematisch)
D	<p>Vorschlagsfläche für den regionalplanerischen Flächenausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan – Darstellung im gültigen Regionalplan (schematisch) – Beabsichtigte Änderung des Regionalplanes (schematisch)